



Velkommen til

Birkeveien 38, A4.2
5089 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Birkeveien 38, A4.2
5089 Bergen

Birkeveien 38 - Leilighet A4.2

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 850 000
<u>Andel fellesgjeld pr 03.11.2025</u>	kr	878 995
<u>Omkostninger*</u>	kr	2 890
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 731 885
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	8 489
<u>BRA/BRA-I</u>		72/66 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1952
<u>Etasje</u>		4
<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!

Therese Fimland

Eiendomsmegler Nybygg

977 24 706

therese.fimland@em1sr.no



Thor-Kristian Johannessen

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

916 88 655

thor-kristian.johannessen@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 850 000
Andel fellesgjeld pr 03.11.2025	kr	878 995
Omkostninger*	kr	2 890
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 731 885
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 489

*Omkostninger

1 800,00 (Akontobeløp sameie, kjøper)

545,00 (Tinglysing Andelsdokument)

545,00 (Tinglysing pantedokument Andel)

2 890,00 (Omkostninger totalt)

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg) og kommer i tillegg til oppgitte omkostninger.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 8 489 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter og avdrag på fellesgjeld, eiendomsskatt og kommunale avgifter, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, strøm i fellesarealer, tv/ Bredbånd, diverse serviceavtaler, driftstjenester, renhold, utvendig anlegg, taksjekk, snømåking og salting, forsikring, Bevar HMS, sikringsfond, forretningsfører, tilleggshonorar avregning vann og varme, revisor, medlemskontingent. Forbruk av varmtvann og oppvarming konvektor faktureres den enkelte ut fra forbruk og er ikke medtatt i oppgitt fellesutgifter.

Fellesutgiftene er basert på driftsbudsjett og finansieringsplan for Birkeveien borettslag. Det tas forbehold om at endelige felleskostnadene skal fastsettes endelig. Kjøper er kjent med at felleskostnader vil bli påvirket av vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mm. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Bank: Husbanken.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 4,47%.

Rentetype: Flytende rente.

Total fellesgjeld: 34 000 000 kr.

Nedbetalingstid: 30 år.

Renten er flytende, og dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseiere har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en Husleiegarantiforsikring. Birkeveien borettslag er tilknyttet en

Husleiegarantiforsikring/sikringsfond.

Andre utgifter

Innboforsikring.

Eget stømforbruk.

Forbruk av varmtvann og oppvarming konvektor.

Listen er ikke uttømmende.

Registerbetegnelse

Andel nr. 6 i Birkeveien Borettslag, org. nr. 934156099 med tilhørende borettslag til bolig nr. 6.

Andelen ligger i Birkeveien Borettslag og forretningsfører for borettslaget er BOB Boligbyggelag.

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Om borettslaget

Borettslaget består av 36 andelseiligheter fordelt på adressene Birkeveien 38 - 40 -42 -44.

Forretningsfører

BOB Boligbyggelag

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 salgssoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 6 m²

BRA total: 72 m²

1. etasje

BRA-e: 6 m². 2 stk. eksterne boder i 1. etasje (3+3).

4. etasje

BRA-i: 66 m². Entre/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 stk soverom.

TBA: 2 m². Balkong med utgang fra stue.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom

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 borettslagets borettslag 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

4

Parkering

Det er 6 garasjeplasser (2 for bil og 4 for MC), i tillegg til 8 utendørs parkeringsplasser totalt på burettslagets eiendom.

Borettslaget vil imidlertid ikke ha noen parkeringsplasser som fellesareal og kjøp av leilighet gir dermed ikke rett til parkering i burettslaget. Parkeringsplasser legges ut for salg slik at det er mulig å kjøpe parkeringsplass.

Selger forbeholder seg retten til å selge parkeringsplasser særskilt. Selger har rett til å organisere salg av parkeringsplassene slik selger ønsker, herunder fatte vedtak i burettslaget, tilpasse vedtekter, eventuelt inngå avtaler og påhefte rettighetserklæringer på eiendommen slik at dette oppnås og kjøpere av parkeringsplasser får sikret sine rettigheter til parkeringsplassene, jf. vedlagte vedtekter. Kjøper av burettslagsandel plikter å samtykke til dette og til å medvirke til vedtak, avtaleinngåelser og signaturer som måtte være nødvendig.

Alle utvendige parkeringsplasser er solgt.

MC garasjeplass selges p.t. for kr. 75.000,- pr. stk.

Garasjeplass for bil selges p.t. for kr. 275.000,- pr. stk.

Ved kjøp av garasjeplass vil det komme et månedlig tillegg på ca. kr 150 i fellesutgifter for drift og vedlikehold. Det tas forbehold om endringer.

Samtlige parkeringsplasser for bil vil være tilrettelagt for elbillading. Kjøper av parkeringsplass må selv bestille og bekoste montering av ladeboks. Kjøp av ladeboks må koordineres av styret.

Ta kontakt med megler for status og tilgjengelighet på parkeringsplasser.

Borettslagets eiendom

Gnr. 160, Bnr. 1015 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune. Tomteareal er 4 236 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for burettslaget.

Vedtekter/husordensregler

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

Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med organiseringer, prosjektendringer, innsendelse av endelig andelsregistrering mv. Selger forholder seg retten til å foreta alle slike nødvendige endringer.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Vedtektene åpner for at styret i ordensreglene kan innføre forbud mot dyrehold, men hvis slikt forbud innføres så er ikke dette forbudet absolutt.

Regnskap/budsjett

Nystiftet borettslag. Ingen tidligere regnskap.

Borettslaget har en eksisterende leieavtale med Mobile Norway/Telia om bruk av deler av takflaten til telekommunikasjonsutstyr. Leieforholdet inkluderer også tilgang til deler av fellesarealet og teknisk rom. Den årlige leieinntekten til borettslaget utgjør for tiden kr 28 855, i tillegg til strøm. Avtalen kan sies opp med to års skriftlig varsel, og det vil være opp til det nye styret å lese av strømmåler og vurdere eventuelle endringer.

Borettslagets forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer felles forsikring SP6816414.1.3

Byggeår

Ca. 1952 iht. tilstandsrapporten.

Standard

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema for leiligheten, samt salgsoppgave del 1, som gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Interessenter oppfordres også til å befare boligen for å danne seg et godt inntrykk av beliggenhet og standard.

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.

TG2

Bad:

Overflater vegger og himling

-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Vindu i våtsone.

-Slitasje på vegger og tak.

Sluk, membran og tettesjikt

-Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

-Eldre støpejernavløp føres gjennom gulv, med synlig rust.

Kjøkken:

Overflater og innredning

-Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med noe bruksslitasje.

Innvendig vannledninger

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Innvendig avløpsrør

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene. Arealene for boligene er hentet fra tilstandsrapport.

Beliggenhet

Birkeveien har en sentral beliggenhet på Landås hvor du har gangavstand til det meste.

Nærbutikken er rett nede i gaten og buss til sentrum er få skritt unna, og du kan spasere eller sykle til store arbeidsplasser som Haukeland universitetssjukehus og Høgskulen på Vestlandet.

Turen til Brann Stadion blir en fryd når man bor i gangavstand og slipper å ta med bil. Sletten senter er heller ikke langt unna – her finner du både bybanen og alt du trenger i hverdagen.

Tveitevatnet byr på fine turmuligheter året rundt – og fungerer som skøytebane om vinteren. Se prospekt del 1 for mer informasjon om beliggenhet.

Byggemåte

Oppført i bærende konstruksjoner av betong, yttervegger har stenex fasadeplater og plater med tynnpuss. Saltak tekket med betong takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse den 13.06.1955. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og oppgradering av boligbygget datert 01.09.2025

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. 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.

Hvitevarer

Hvitevarer som er i boligen på visningen medfølger.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Ny konvektor plassert i stue.

NEOTEMP har levert en varmesentral som leverer både varme via konvektor og varmt tappevann til alle leilighetene.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Leveret av Telenor. Inkludert i felleskostnader.

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. Andelseieren er en juridisk person, herunder har BOB Eiendomsutvikling AS rett til å leie ut usolgte andeler frem til disse er solgt. Se for øvrig vedtektene, punkt 4-2 - Bruksoverlating. 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 burettslagslova.

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.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke konsesjonsbelagt.

Regulering

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 10520000: Årstad – Bergensdalens sydlige del (100 % dekning)

PlanID 10890000: Årstad – Nattlandsveien, trafikkregulering (under 0,1 % dekning)

Reguleringsplan under arbeid

PlanID 71490000: Årstad – Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen

Dekningsgrad: 53,5 %

Kommuneplanens arealdel (PlanID: 65270000)

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Arealformål: Sentrumsformål – Byfortettingssone (BY2)

Hensynssoner:

Kulturmiljø: Landås (100 %)

Luftkvalitet: Gul sone (100 %)

Veistøy: Gul sone (68,1 %),

Rød sone (5,8 %)

Kommunedelplan (PlanID: 97300000)

Plannavn: Årstad/Fana/Bergenhus – KDP Landås

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Arealformål: Byggeområde (99,9 %), Boligområde (0,1 %)

Krav om reguleringsplan 99,9 %

Det er flere planer i nærheten av eiendommen og flere byggesaker innen 100 meter, bl.a. garasje/anneks og tilbygg til tomannsbolig.

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av

plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre

utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt

krav om avbøtende tiltak.

Fullstendig planinformasjon med plankart følger som vedlegg til salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

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.

Budgivning

I forhåndssalget til BOB-medlemmer selges leiligheten til fastpris etter ansiennitet. Dersom ikke leiligheten blir solgt i forhåndssalget vil den lanseres i det åpne markedet med prisantydning.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. 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.

Forkjøpsretten for BOB-medlemmer er avklart, og leiligheten skal ikke lyses ut på forkjøpsrett ved det nåværende salget.

For videresalg gjelder følgende regler:

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

BOB Eiendomsutvikling AS

Heftelser

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

4601/160/1015:

12.07.1989 - Dokumentnr: 23206 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:189

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:1015

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 borettslaga 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.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

I salgsoppgaven har vi oppgitt etasjenummeret i henhold til byggets totale etasjestruktur, ikke i henhold til antall boligetasjeplan. Dette er fordi bygget ikke har leiligheter i 1. etasje. Selger har ikke bebodd eiendommen.

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 bygningssakkyndig Knut Farestvedt den 01.07.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligblokken har tidligere vært benyttet som utleiebygg. Selger, BOB Eiendomsutvikling AS, har ikke kjennskap til andre forhold enn det som fremgår av rapportene. For nærmere opplysninger om teknisk tilstand vises det til tilstandsrapporten.

Det ble påvist skjeggkre i oppgang 42. Skjeggkrebehandling er utført ved at det er lagt ut forgiftet åte i alle leiligheter samt i fellesarealene i bygget. Arbeidet er utført av Rentox AS, og rapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell og kan dermed ikke tegne boligselgerforsikring. Selger har fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. 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. Boligkjøperforsikring Pluss 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 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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, salgsobjektet, 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, samt det medfølger salgsoppgave del 1 med samlet opplysninger om Birkeveien 38-44. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Kjøper kan ved henvendelse til megler få kopi av innkalling til ekstraordinær generalforsamling og protokoll fra styremøte 24.10.25.

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Therese Fimland
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 977 24 706
E-post: therese.fimland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg Bergen og omegn
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























Plantegning



Plantegningen Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

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 bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



BIRKEVEIEN 38

Nabolaget Nedre Landås - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Landåstorget	1 min
Linje 6, 20	0.1 km
Sletten	12 min
Linje 1	1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	10 min
Linje F4, L4, R40	4.7 km
Bergen Flesland	18 min

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.)	7 min
454 elever, 31 klasser	0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	8 min
466 elever, 42 klasser	0.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	12 min
108 elever, 4 klasser	1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	11 min
129 elever, 8 klasser	0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	19 min
581 elever, 44 klasser	1.6 km
Langhaugen videregående skole	5 min
567 elever, 21 klasser	0.4 km
NTG Brann Stadion	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhaugen VGS - Vestland fylkesko...	5 min
Landåsveien	7 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 73/100



NABOSKAPET

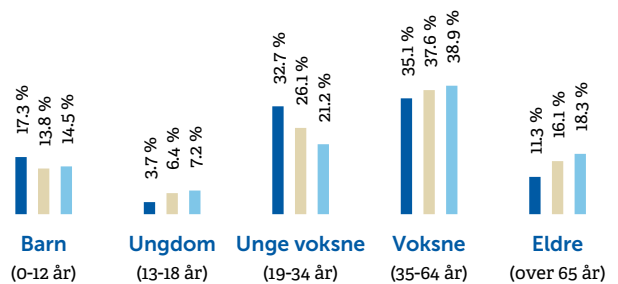
Høflige 65/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



Område

Nedre Landås
Bergen
Norge

Personer

1 206
265 933
5 425 412

Husholdninger

683
136 695
2 654 586

BARNEHAGER



Birken barnehage (1-5 år)	5 min
18 barn	0.3 km
Kidsa Erleveien (1-5 år)	7 min
70 barn	0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år)	7 min
43 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkeveien	4 min
PostNord	0.3 km
Coop Extra Landås	6 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Bybane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 93/100

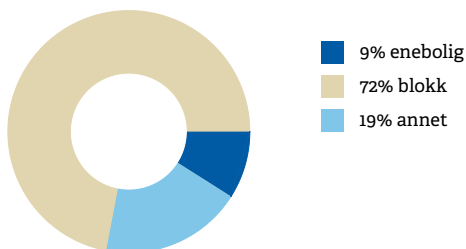
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 84/100





SPORT

-  **Langhaugen skole** 5 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Landåsbanen kunstgress** 7 min 
Fotball 0.5 km
-  **Feel24 Landås** 4 min 
-  **MOVA Landås** 13 min 

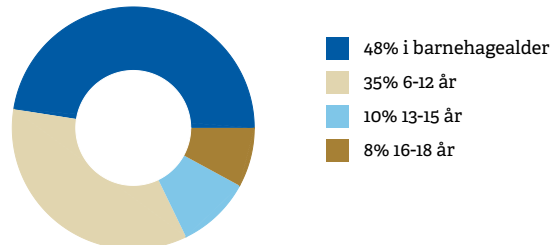
BOLIGMASSE



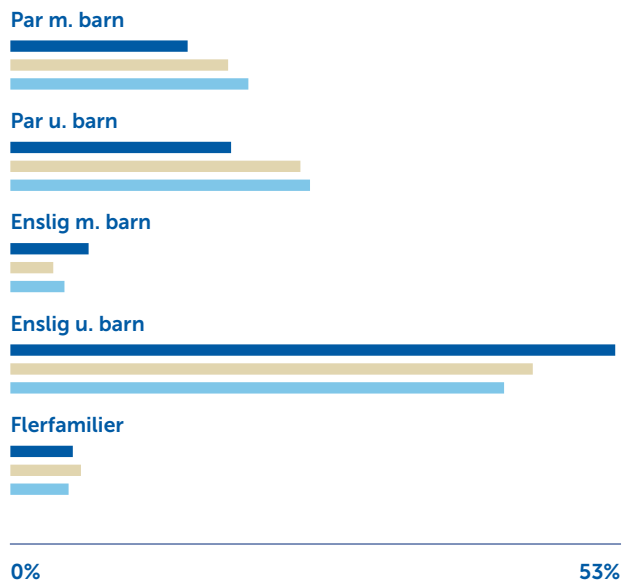
VARER/TJENESTER




-  **Sletten Shoppingcenter** 12 min 
-  **Apotek 1 Nattland** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



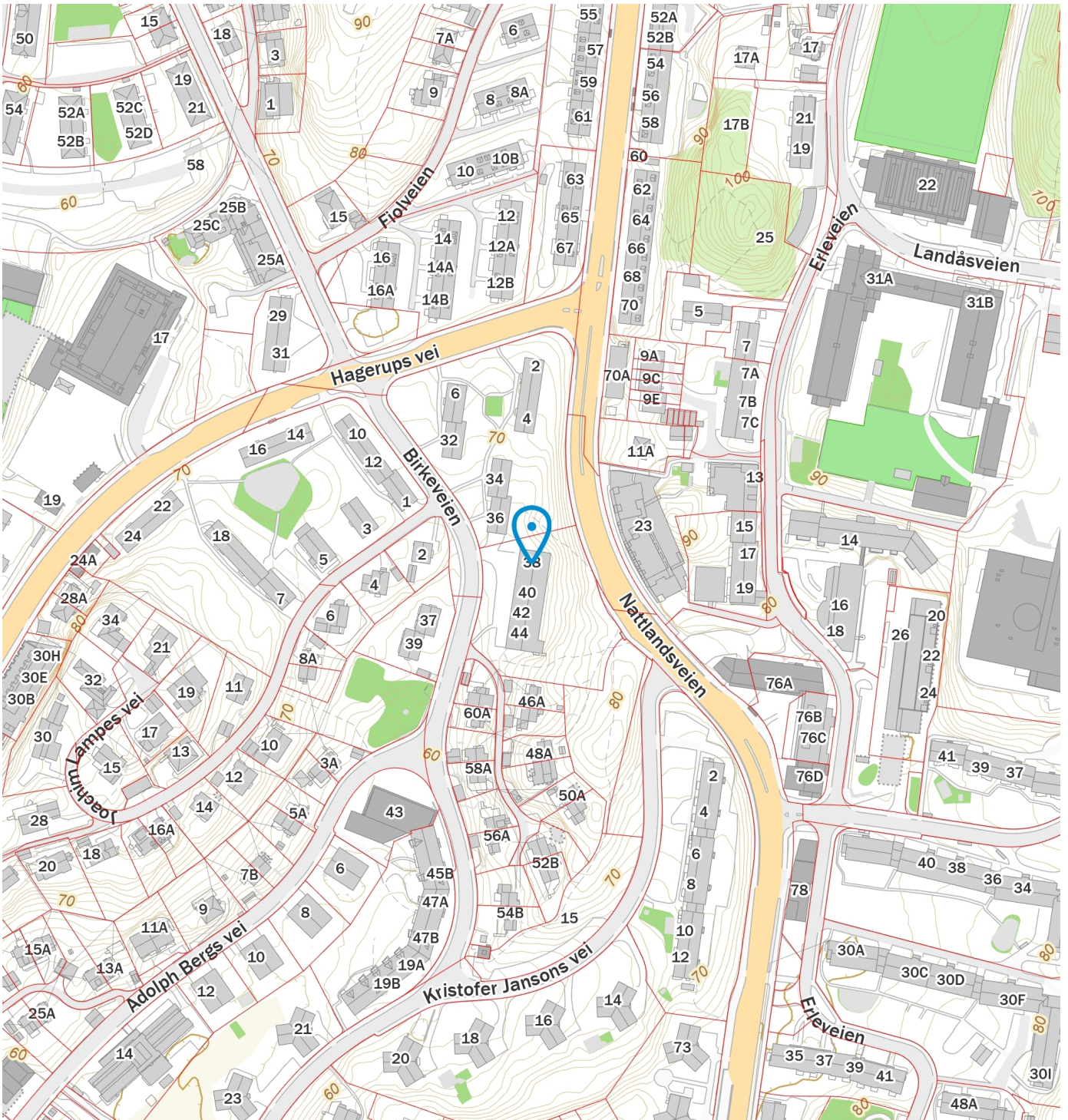
FAMILIESAMMENSETNING



-  Nedre Landås
-  Bergen
-  Norge

SIVILSTAND

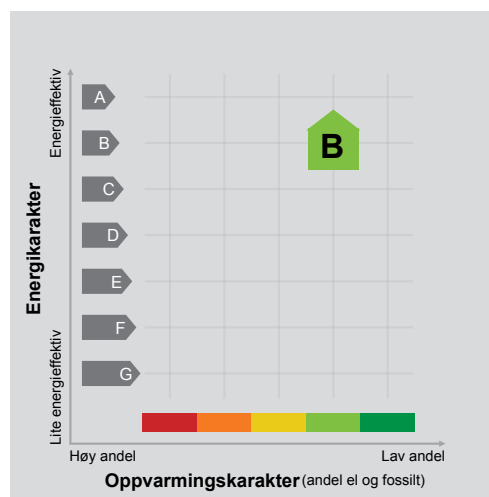
		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Birkeveien 38 - H0202, H0302
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	1015
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	139749618
Merkenummer	Energiattest-2025-158835
Dato	22.08.2025
Innmeldt av	BOB BBL



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tilstandsrapport

📍 Birkeveien 38, 5089 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 1015

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20209-2887

Referansenummer: LX1582

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringsseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?

Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGEHEIT

Leilighet i byggets 3 etasje.

Inneholder: Entre/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 stk. soverom. Utgang til altan på 2 m² fra stue.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 2 stk. eksterne boder i u-etasje. Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk på 4 etasje + loft og u-etasje. Bygget i 1952.

Oppført i bærende konstruksjoner av betong, yttervegger har stenex fasadeplater og plater med tynnpuss. Saltak tekket med betong takstein.

Bygget utvendig er oppgradert i 2025 med ny takteking (inkludert isolering), nye fasadeplater med tynnpuss bakside og gavelvegger (inkludert etterisolering), overflate rehabilitering av altaner mm. Vinduer og terrassedører er fra 2018.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Birkeveien Borettslag består av 36 stk. andelsleiligheter, fordelt på adressene Birkeveien nummer 38 - 40 - 42 - 44.

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, plen, bed og diverse prydbusker/beplantning.

Sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Landås.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

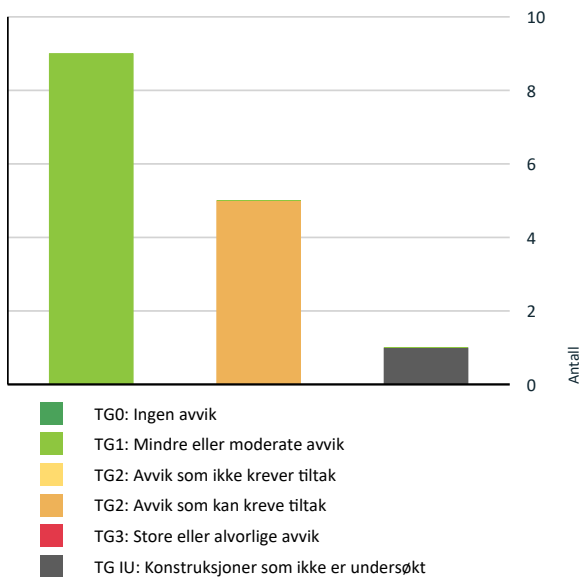
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og profesjonell kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt 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 rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3 etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Innvendig vannledning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendig avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3 etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Birkeveien 38, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1015
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer med utvendig aluminium beslag. Fra 2018.

TG1 Dører

Terrassedør type isolerglass i trekarm med utvendig aluminium beslag. Fra 2018.
Entredør type formpresset huntonitt i B-30 (brannklassifisering) kvalitet.

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av betongdekke, rekkverk av aluminium og malt trevirke.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er innredet med toalett, servant og nytt dusjkabinett og blandebatteri. Rørøplegg for vaskemaskin. Avtrekkventil.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger, malt betong i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu i våtsonen.
- Slitasje på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsonen, som regel fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer.
- Overflatene kan males ved behov.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Varmekabler i gulv.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Våtromsbelegg med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre støpejernavløp føres gjennom gulv, med synlig rust.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Gjennomføringer i gulvet bør tettes, og tilstand på avløpsrør følges opp.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant og nytt dusjkabinett og blande batteri. Røropplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk fra tilstøtende rom er ikke foretatt da det er murvegger.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.
Røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men noe overflate utbedring kan vurderes for estetisk forbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Innvendig vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i skap for sentralvarme.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

📍 TG 2 Innvendig avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plast sluk.
Det er opplyst at det er utført rørfornyng på stammer, men ikke stikkene inn til hver leilighet.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

📍 TG 1 Ventilasjon

Nytt balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

📍 TG 1 Varmesentral

Ny konvektor plassert i stue.

Info/forklaring fra leverandør av energisentralen for varme og tappevann:

NEOTEMP har levert en varmesentral som leverer både varme og tappevann til alle leilighetene.
Varmen blir levert inn til det vannbårne varme systemet som kan benyttes hele året om ønskelig.

Varmepumpen har en EL kjele inne i bygget som sikrer varme til det vannbårne systemet om ikke varmpumpen skulle falle ut av drift.

Tappevannet er på engen varmpumpe, høytemperatur som sikrer for legionella.

Varmt tappevann blir akkumulert i akkumulator tanker før det sendes inn til VVB, VVB har elektrisk backup som leverer varmtvann til alle leilighetene.

Tappevannsvarmepumpen varmer opp kaldt nettvann opp til 72 gr C direkte gjennom hele året og lagrer dette.
Når det brukes varmtvann så går det ut av VVB.

Varmepumpene har teknologien PSHI som er meget energieffektiv og presterer optimalt i klimaet til Bergen.

Sentralene trenger service og inspeksjon fra NEOTEMP AS en gang per år for å sikre trygg drift.
Varmesentralen gir besparelser i både redusert effekt ledd og vesentlig lavere KwT forbruk gjennom året.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrivne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ukjent.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Fra byggeår, noen endringer/oppgraderinger er utført senere og senest i 2025.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?

Svar = Anlegget er montert før 1999, det er gjort endringer siden, senest i 2025.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?

Svar = Ikke for arbeid før 1999, men for det arbeid som er utført i nå i 2025.

Den bygningsakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd

Svar: Leiligheten har ikke bereder (felles løsning for varmt vann).

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Svar: Nei.

Det er opplyst fra BOB at det elektriske anlegget skal gås over av elektrikerfirma før salg og at det skal sørges for at anlegget er trygt og funksjonelt.

Info: Den bygningsakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningsakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt. feil/mangler på boligens el-anlegg som evt. avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er opplyst at underskrevne ikke har kompetanse for å vurdere el-anlegg.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.

Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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

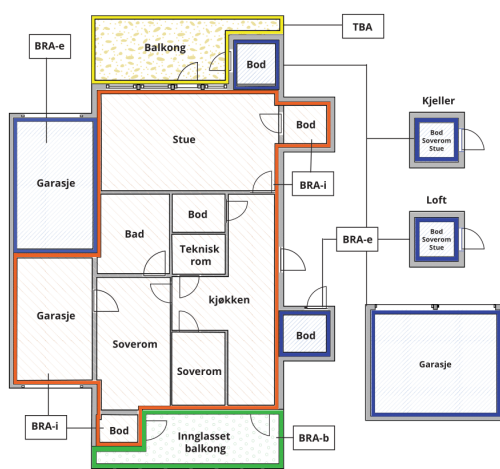
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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).

Arealet 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 byggtknisk 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

Vedlegg: Takstrapport

Birkeveien 38, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1015
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etasje		6		6	
3 etasje	66			66	2
SUM	66	6			2
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje		2 stk. eksterne boder	
3 etasje	Entre/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 stk. soverom		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 7,30 m²
- Bad/vaskerom 3,10 m²
- Stue 19,30 m²
- Kjøkken 10,40 m²
- Soverom 11,50 m²
- Soverom 13,30 m²

Altan på 2,00 m² (TBA) med utgang fra stue.

2 stk. eksterne boder (3 m² + 3 m²) i u-etasje på 6,00 m² (BRA-e)

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

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht.

«Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling» Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	66	6

Birkeveien 38, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1015
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Byggmester Knut Farestvedt Nøkler utlevert	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	1015		0	4235.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Birkeveien 38

Hjemmelshaver

Birkeveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
402/Birkeveien Borettslag	934156099	402	BOB BBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Birkeveien 38, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1015
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Birkeveien på Landås. Det er kort vei til Sletten Senter, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og bybanestopp. Dagligvarebutikk og bussholdeplass med hyppige avganger til Bergen sentrum i umiddelbar nærhet. Området er barnevennlig med kort avstand til barnehager, grunnskoler og videregående skoler. Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Ulriken, Isdalen og Tveitevannet. Bergenshallen, Haukelandshallen og Nymark idrettsanlegg ligger også i nærheten. Det er kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass som er noen av Bergens største arbeidsplasser.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttmurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent/kontaktperson	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Diverse info tilsendt fra BOB	20.06.2025		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Birkeveien 38, 5089 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1015
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	28.08.2025	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent.
3	28.08.2025	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX1582>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Birkeveien 38, 5089 BERGEN

Vår ref.: 0831-1-6

Dato: 03.11.2025

Deres henvendelse av 03.11.2025 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 6 i Birkeveien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Birkeveien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	934156099
Seksjons-/andelsnr.:	6
Adresse:	Birkeveien 38, 5089 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP6816414

Fellesutgifter:

Felleskostnader 8 489,00 Månedlig

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	878 995,00
Total saldo lån:	34 000 000,00

Fellesgjeld pr. 03.11.2025: 878 995,00

Total fellesgjeld for Birkeveien Borettslag pr. 03.11.2025: 34 000 000,00

Særskilte opplysninger

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Parkeringsplass kan kjøpes sammen med leilighet - noen plasser utvendig og noen innvendig

Boligselskapet har inngått avtale om bruk av BOB-nøkkelen, som gir mulighet for å åpne dører med mobiltelefonen. Selger eller megler er ansvarlig for å kontakte styret i boligselskapet i forbindelse med overtakelse, slik at ny eier får tildelt mobilnøkkel

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



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

Sylwia Balestrand

Boligen

5089 BERGEN

4601-160/1015/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?


• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Boligblokken har tidligere vært benyttet som utleiebygg. Selger, BOB Eiendomsutvikling AS, har ikke kjennskap til andre forhold enn det som fremgår av rapportene. For nærmere opplysninger om teknisk tilstand vises det til tilstandsrapporten.

Det ble påvist skjeleggkre i oppgang 42. Skjeleggkrebehandling er utført ved at det er lagt ut forgiftet åte i alle leiligheter samt i fellesarealene i bygget. Arbeidet er utført av Rentox AS, og rapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedlegg: Birkeveien BRL - Skjeggkre Behandlingsrapport

Kunde:	Birkeveien Borettslag	 SOOPP OG SKADEBYRKRONTROLL Arnadalsflaten 7. 5262 Arnatveit Org. No. 924 576 820 Tlf +47 93 84 72 44 Tlf 55 19 66 00 E post post@rentox.no - Internett: www.rentox.no	
Org nr:			
Adresse:	Birkeveien 38-44		
Postnr.:	5089		
Poststed:	Bergen		
Telefon:	46420447		
E-post:	Silje.tofting@bob.live		
Kontaktp:	Silje Tofting	Tekniker:	Preben Rye

BEHANDLINGSRAPPORT

Det er kontrollert / behandlet mot:	
1 <input type="checkbox"/> Rotter / mus	Inspdato :
2 <input type="checkbox"/> Jordmaur	Rapport dato : 19.09.2025
3 <input type="checkbox"/> Stripet Borebille	Behandlingsdato : 10.09.2025
4 <input checked="" type="checkbox"/> Skjeggkre	Annet :
5 <input type="checkbox"/> Veps	
6 <input type="checkbox"/> Annet:	

Generelt:

Behandling: Det er utført behandling mot skjeggkre på bygget ihh til avtale - En utleggelse med forgiftet åte av alle leiligheter (63 stk leiligheter) inkludert fellesarealer på bygget. Alle leiligheter var tilgjengelig og klargjort i forkant av behandling.

Åten er plassert punktvis ca. 1 punkt per m2 langs lister i alle rom i alle leiligheter og fellesarealer. Det er benyttet «Advion cockroach gel» med virkestoff av 0,6% Indoxacarb til utførelse av behandlingen. Åten har god effekt i opptil 4 år etter behandlingsdato. Behandlingen har hensikt å minske nivået av skjeggkre på bygget, og blir i de fleste tilfeller vekke med en slik behandling, men det gis ingen garanti for at problemet løses i all fremtid.

Åten er ikke farlig i stor grad for mennesker eller husdyr i de små mengder som er blitt utplassert, men vær alltid observant på at barn ikke må spise åten. Ved mistanke om forgiftning, ring umiddelbart til Giftinformasjonen på tlf: 22 59 13 00.

PS: Vær varsom med vasking inntil listverket i behandlingsperioden (12 mnd) slik at åten i størst mulig grad får ligge i fred.

Når og hvor oppstod problemet: Det er usikkert når og hvordan skjeggkre har inntatt bygget. Skjeggkre inntar som oftest bygg via pappkartonger, møbler og annen inventar. Skjeggkre kan også innta boliger via bygningsmateriale mtp oppussing og lignende.

Videre anbefalte tiltak: Det anbefales hyppig støvsuging i perioden fremover. Dette for å fjerne konkurrerende matkilder til åten som er utplassert. Åten har også god sekundæreffekt slik at skjeggkre som spiser sine artsfrender vil også dø.

Vedlegg: Birkeveien BRL - Skjeggkre Behandlingsrapport

Se vedlagte bilder for mer informasjon:



Bilde 1: Illustrasjonsbilde på hvordan punkt med forgiftet åte ser ut visuelt. Punktene er utplassert i overgang gulv/list ca 1.punkt per m2 i alle rom.

Spørsmål vedrørende behandlingen kan gå direkte til tekniker Preben Rye fra Rentox AS.

Tlf: +47 938 67 948

Epost: preben.rye@rentox.no

Saken anses som ferdig utført og avsluttes.

Utført av:	Preben Rye	Dato:	19.09.2025	For kunden:	Etter avtale
------------	------------	-------	------------	-------------	--------------



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 1015	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	7 Arstad
Adresse:		Grunnkrets:	313 Joachim Lampes vei
Veiadresse:	Birkeveien 38, gatenr 10350 5089 Bergen	Valgkrets:	14 Slettebakken
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7140105 Slettebakken
		Tettsted:	5001 Bergen
Veiadresse:	Birkeveien 40, gatenr 10350 5089 Bergen		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Birkeveien 42, gatenr 10350 5089 Bergen		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Birkeveien 44, gatenr 10350 5089 Bergen		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.07.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 235,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
 Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
 Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1015 i 4601 BERGEN kommune

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1015 i 4601 BERGEN kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4601/160/1015	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 25.03.2015	Avgiver	4601/160/1015	-69,6
	Matrikkelført: 02.06.2015	Berørt	4601/160/466	0,0
		Berørt	4601/161/786	0,0
		Mottaker	4601/160/447	69,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 25.03.2015	Avgiver	4601/160/466	-33,3
	Matrikkelført: 02.06.2015	Berørt	4601/160/677	0,0
		Berørt	4601/160/1015	0,0
		Mottaker	4601/160/447	33,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 03.07.1989	Avgiver	4601/160/189	-4 305,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4601/160/1015	4 305,0

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1015 i 4601 BERGEN kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Birkeveien 38	H0101	Bolig					
Birkeveien 38	H0102	Bolig					
Birkeveien 38	H0201	Bolig					
Birkeveien 38	H0202	Bolig					
Birkeveien 38	H0301	Bolig					
Birkeveien 38	H0302	Bolig					
Birkeveien 38	H0401	Bolig					
Birkeveien 38	H0402	Bolig					
Birkeveien 40	H0101	Bolig					
Birkeveien 40	H0102	Bolig					
Birkeveien 40	H0201	Bolig					
Birkeveien 40	H0202	Bolig					
Birkeveien 40	H0301	Bolig					
Birkeveien 40	H0302	Bolig					
Birkeveien 40	H0401	Bolig					
Birkeveien 40	H0402	Bolig					
Birkeveien 42	H0101	Bolig					
Birkeveien 42	H0102	Bolig					
Birkeveien 42	H0201	Bolig					
Birkeveien 42	H0202	Bolig					
Birkeveien 42	H0301	Bolig					
Birkeveien 42	H0302	Bolig					
Birkeveien 42	H0401	Bolig					
Birkeveien 42	H0402	Bolig					
Birkeveien 44	H0101	Bolig					
Birkeveien 44	H0102	Bolig					
Birkeveien 44	H0103	Bolig					
Birkeveien 44	H0201	Bolig					
Birkeveien 44	H0202	Bolig					
Birkeveien 44	H0203	Bolig					
Birkeveien 44	H0301	Bolig					
Birkeveien 44	H0302	Bolig					
Birkeveien 44	H0303	Bolig					
Birkeveien 44	H0401	Bolig					
Birkeveien 44	H0402	Bolig					
Birkeveien 44	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 624,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 624,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1952
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	139749618			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			728,0		728,0				
H01	9		724,0		724,0				
H02	9		724,0		724,0				
H03	9		724,0		724,0				
H04	9		724,0		724,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1015 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	26.08.2025 kl. 12.03
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	26.08.2025 kl. 12.03

Adresse (r) :

Gateadresse: **Birkeveien 38**
Gatenr: **10350**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5089 BERGEN**
Bydel: **7 ÅRSTAD**

Gateadresse: **Birkeveien 40**
Gatenr: **10350**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5089 BERGEN**
Bydel: **7 ÅRSTAD**

Gateadresse: **Birkeveien 42**
Gatenr: **10350**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5089 BERGEN**
Bydel: **7 ÅRSTAD**

Gateadresse: **Birkeveien 44**
Gatenr: **10350**
Kommune: **BERGEN**
Postkrets: **5089 BERGEN**
Bydel: **7 ÅRSTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/288407-1/200 13.03.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BIRKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 934 156 099

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1015 i 4601 BERGEN kommune

Heftelser i eiendomsrett:

2025/323616-1/200 21.03.2025 **PANTEDOKUMENT**
10:32

Beløp: NOK 40 000 000
Pantøver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1989/23206-1/106 12.07.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 160
BNR: 189

2020/1287243-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 160 BNR: 1015

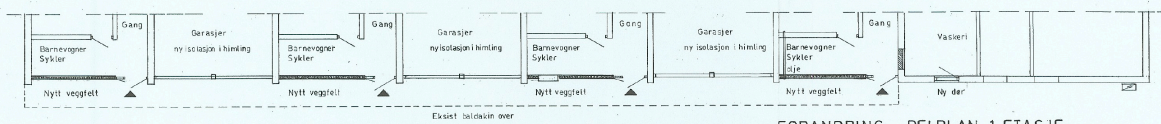
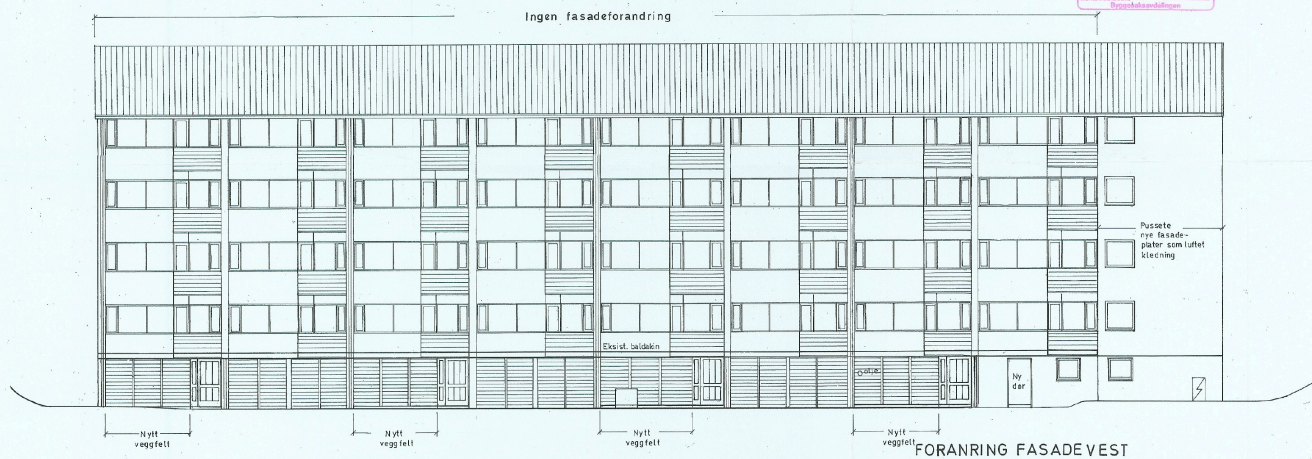
EIENDOMMENS RETTIGHETER


Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

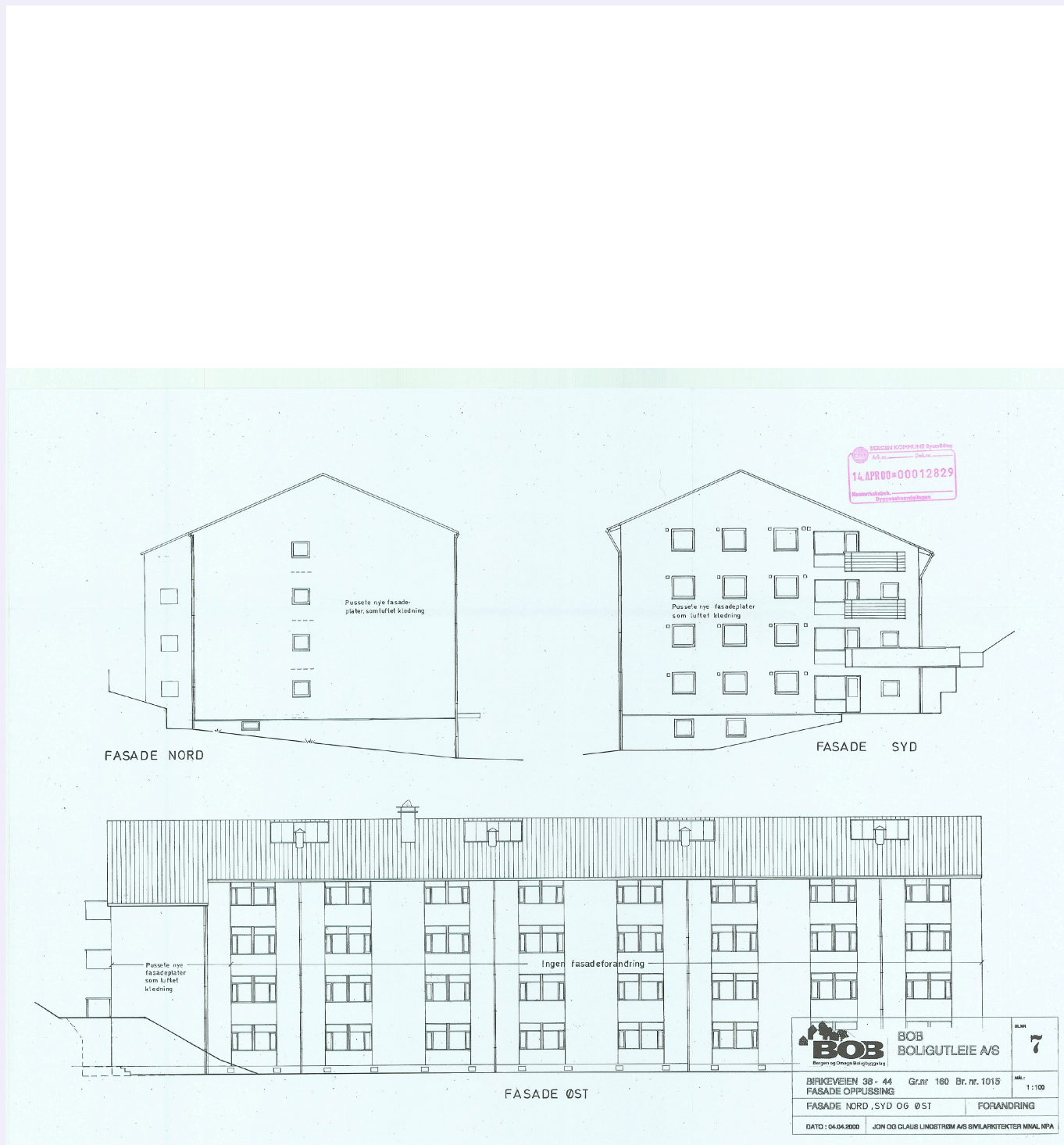
Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

BENGT KOMPANG Byggeskikk
 Arkitekt Dato: 14. APRIL 2000 * 00012829
 Kontrollert av: Byggeskikkens leder



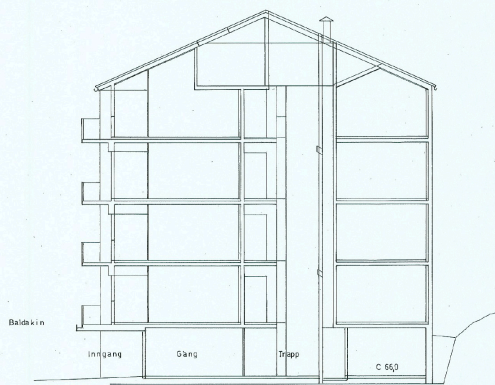
 BOB Boligutleie AS <small>Bygg og Opplysningsvesenetsvesen</small>	BOB BOLIGUTLEIE AS	6
FASADE OPPUSSING		1:100
FASADE VEST / DELPLAN 1. ET.		FORANRING
DATO : 04.04.2000		JCN OG CLAUD LINDSTRØM AS SIVILARKTEKTER MNAL NPA

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

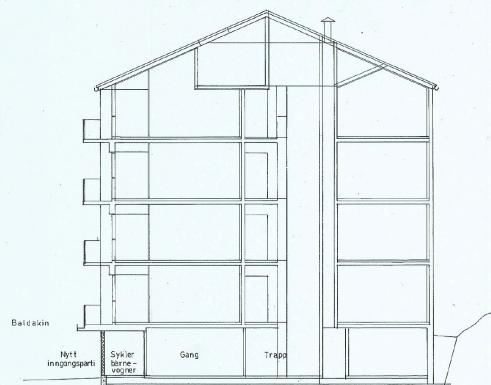


Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

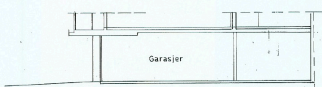
BIRKJEN KOPPLAND arkitektur
 14.APR00*00012829
 Kvalitetssikring
 Byggesaksforfatteren



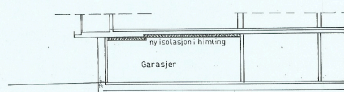
EKSISTERENDE SNITT




FORANDRING SNITT



EKSIST. SNITT

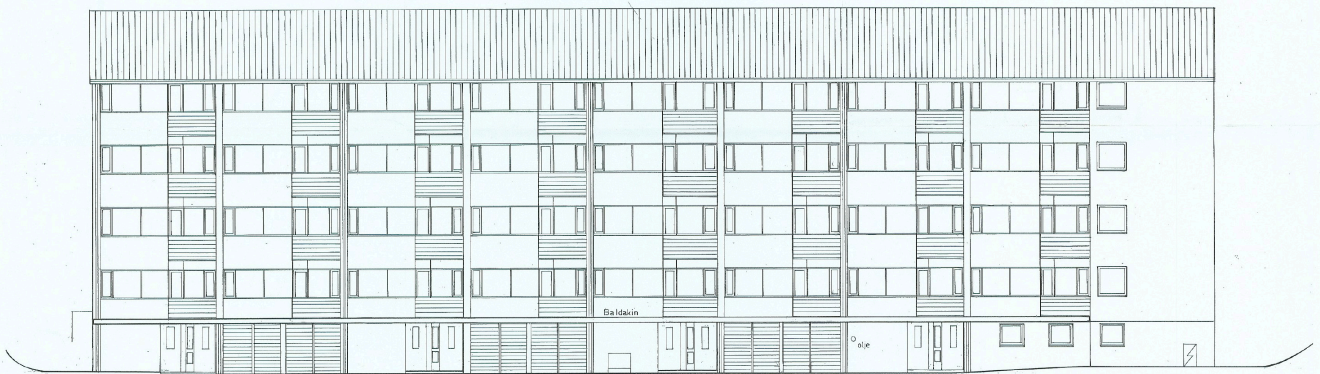


FORANDRING SNITT

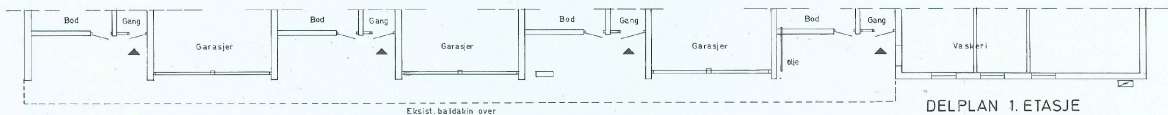
 BOB Byggetekniske Opplysninger	BOB BOLIGUTLEIE AS	NO S
	BIRKEVEIEN 38 - 44 Gr.nr 180 Br. nr. 1015 FASADE OPPUSSING	NO 1:100
SNITT FOR FORANDRING/FORANDRING		
DATO : 04.04.2000	JON OG CLAUDS LINDSTROM AS SIVILARKITEKTER MINVAL NPA	

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125


14.APR00*00012829



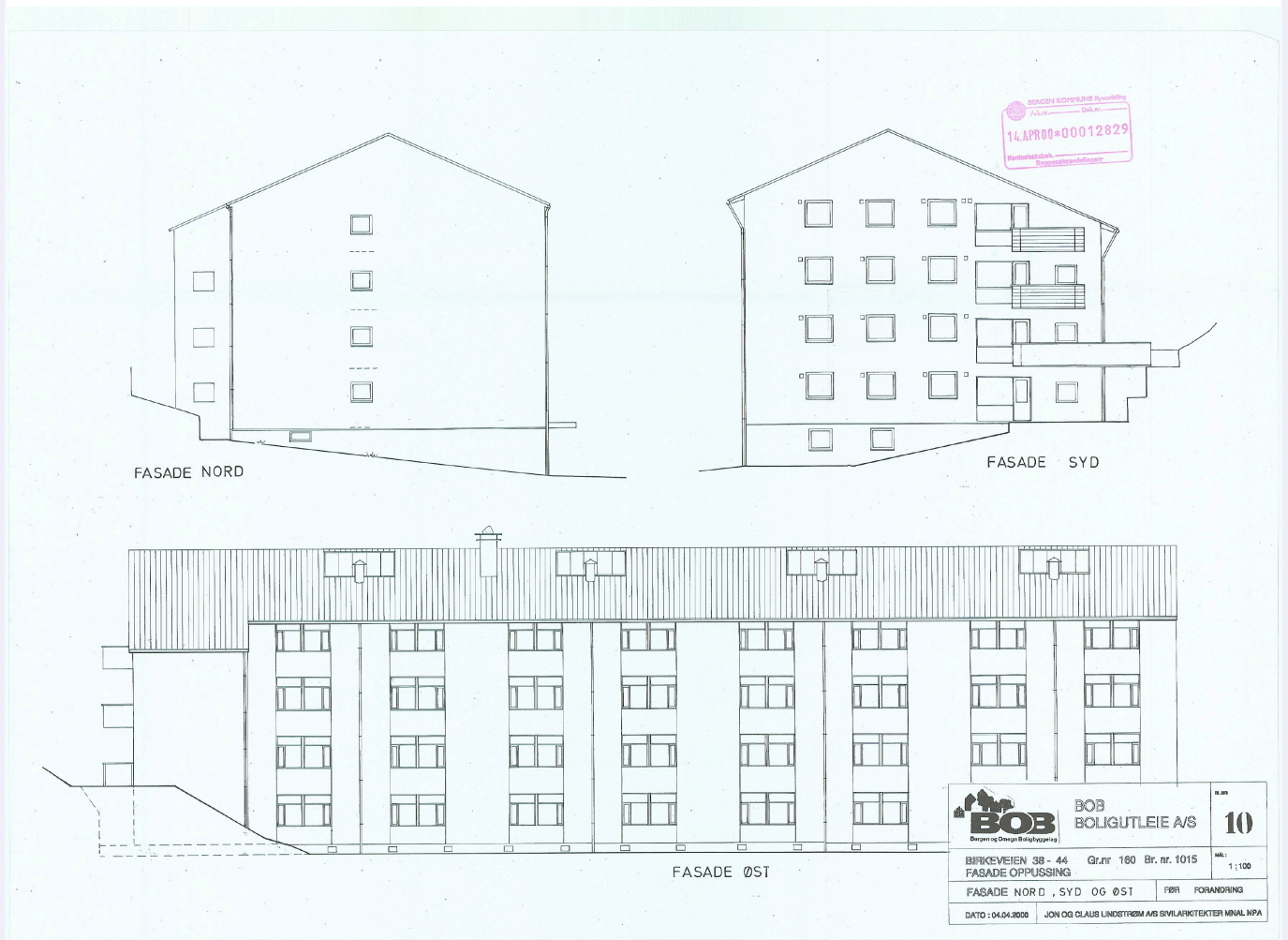
FASADE VEST



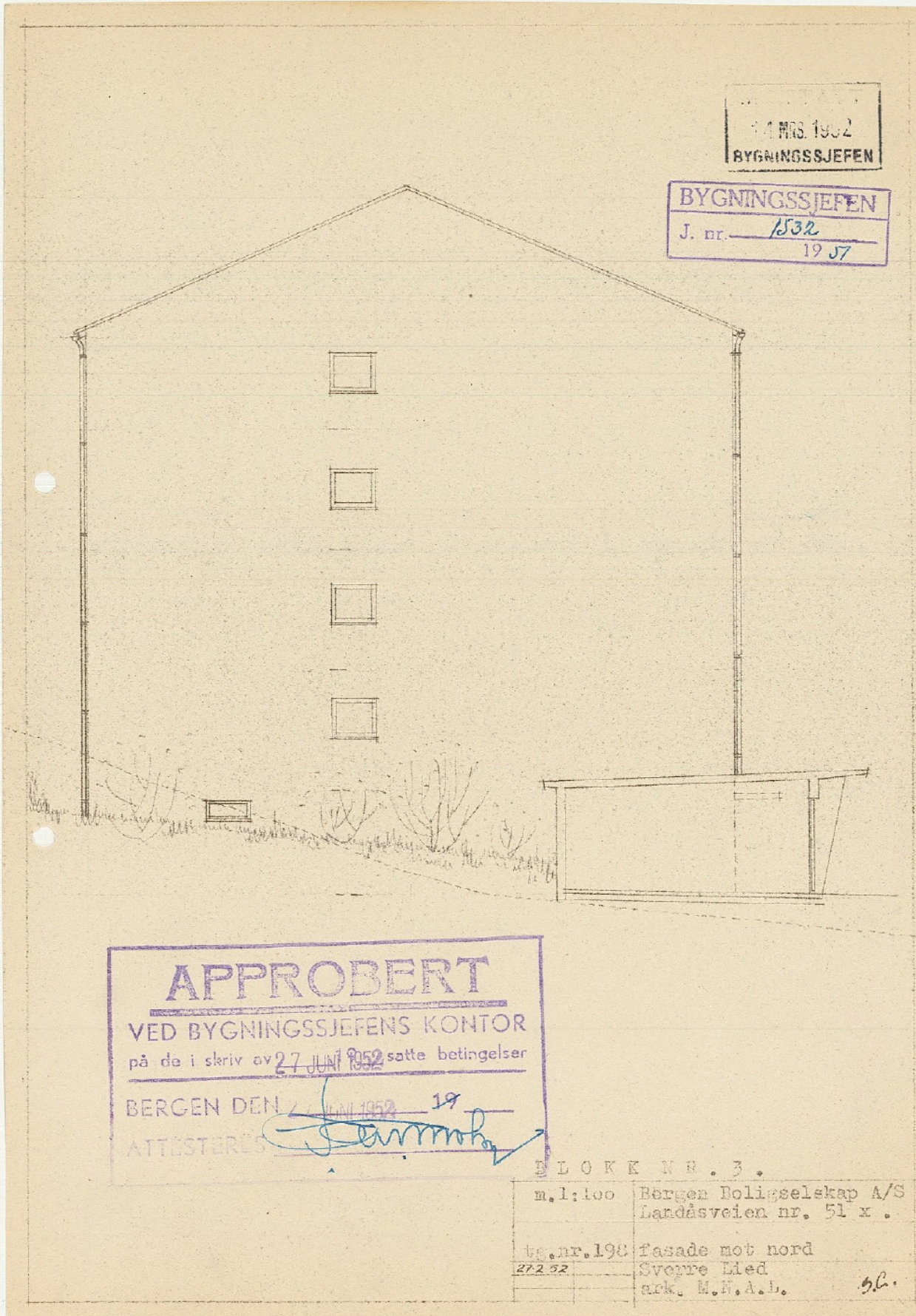
DELPLAN 1. ETASJE

 BOB Boligutleie AS <small>Boligutleie AS</small>	BOB BOLIGUTLEIE AS	
FASADE VEST / DELPLAN 1. ETASJE		FØR FORANDRING
DATO : 04.04.2000		JON OG CLAUDS LINDSTRØM AS BYGGLØSØKERTER MINA NPA

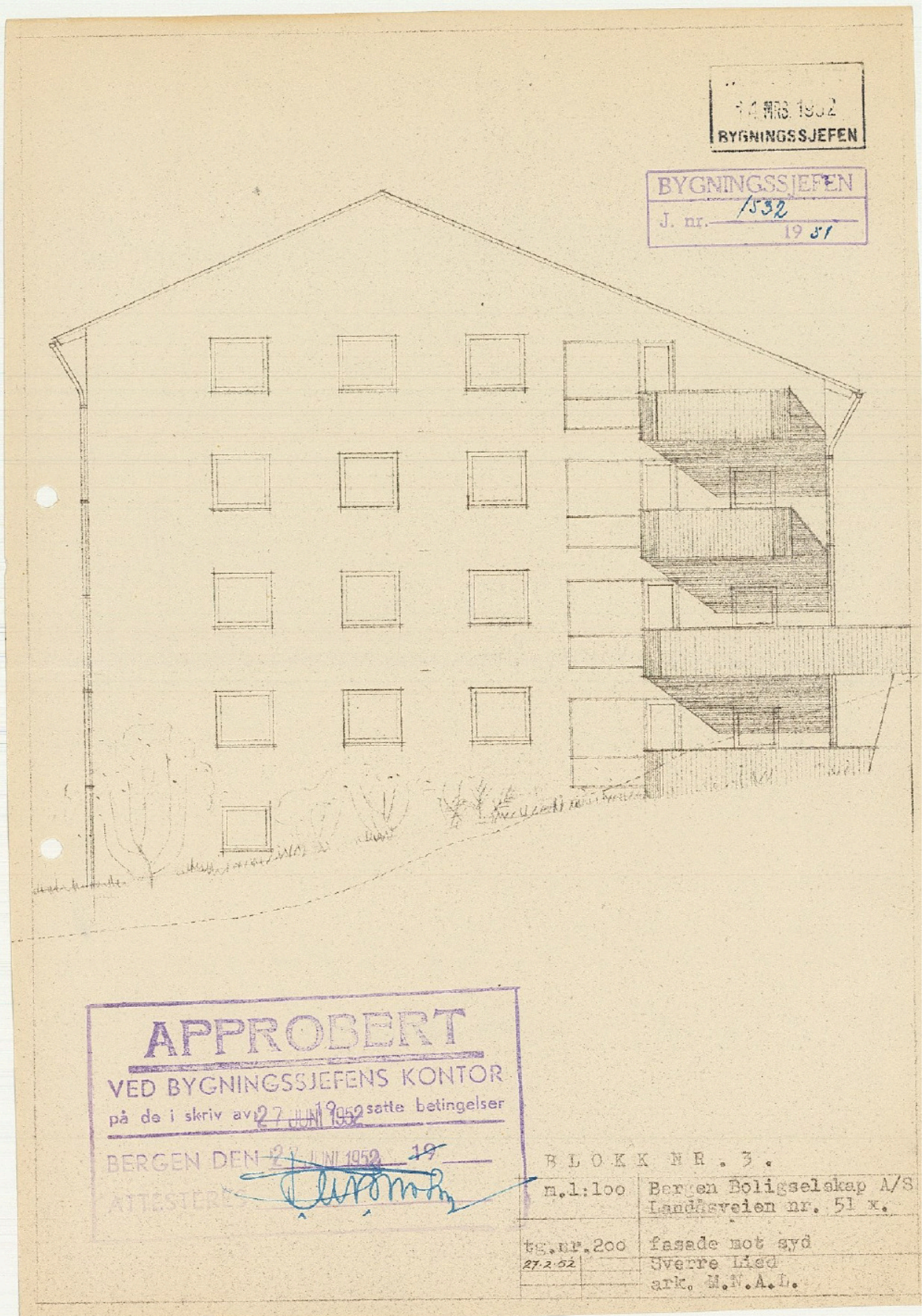
Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



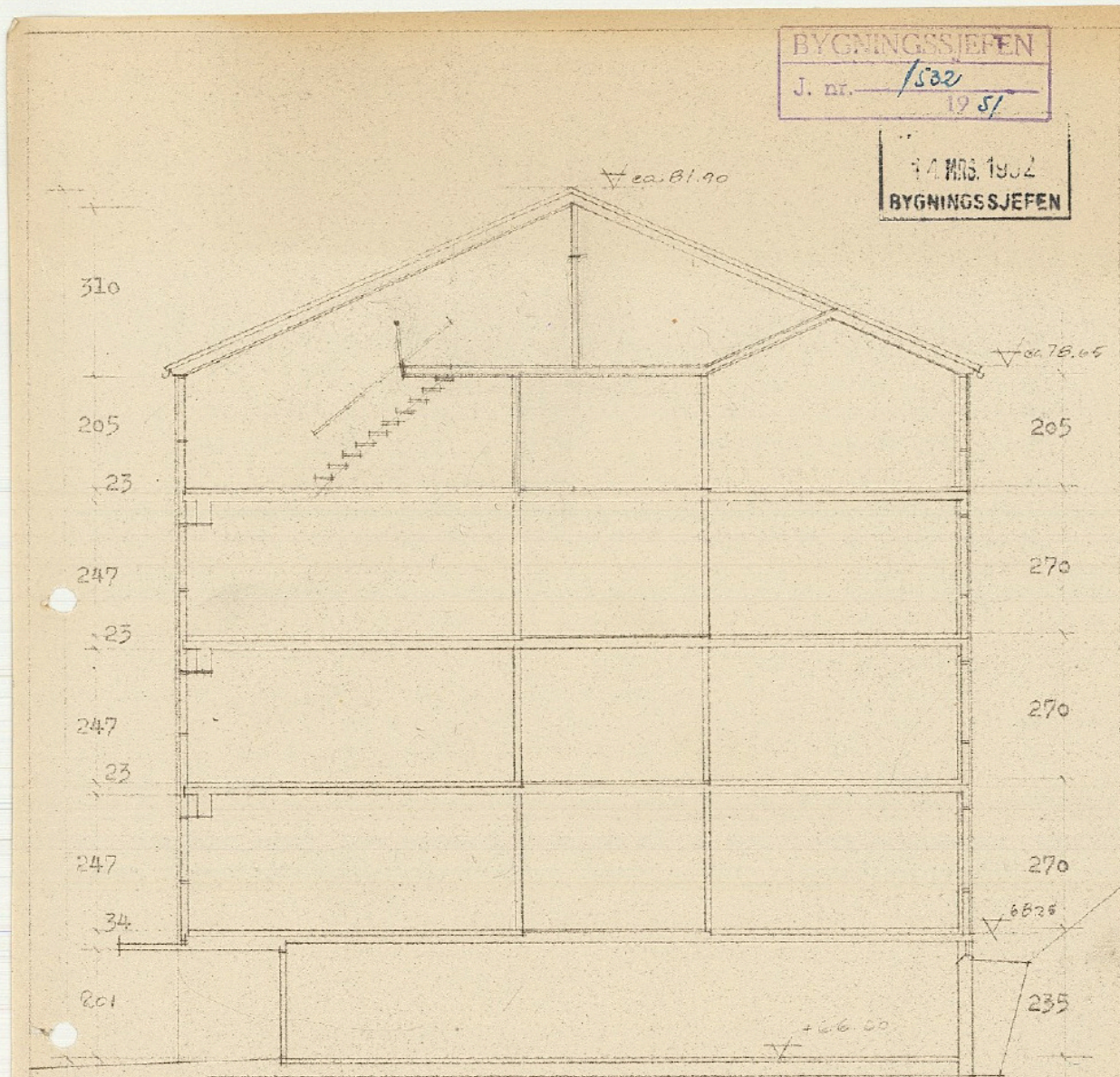
Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1532
1951

17. MRS. 1952
BYGNINGSSJEFEN

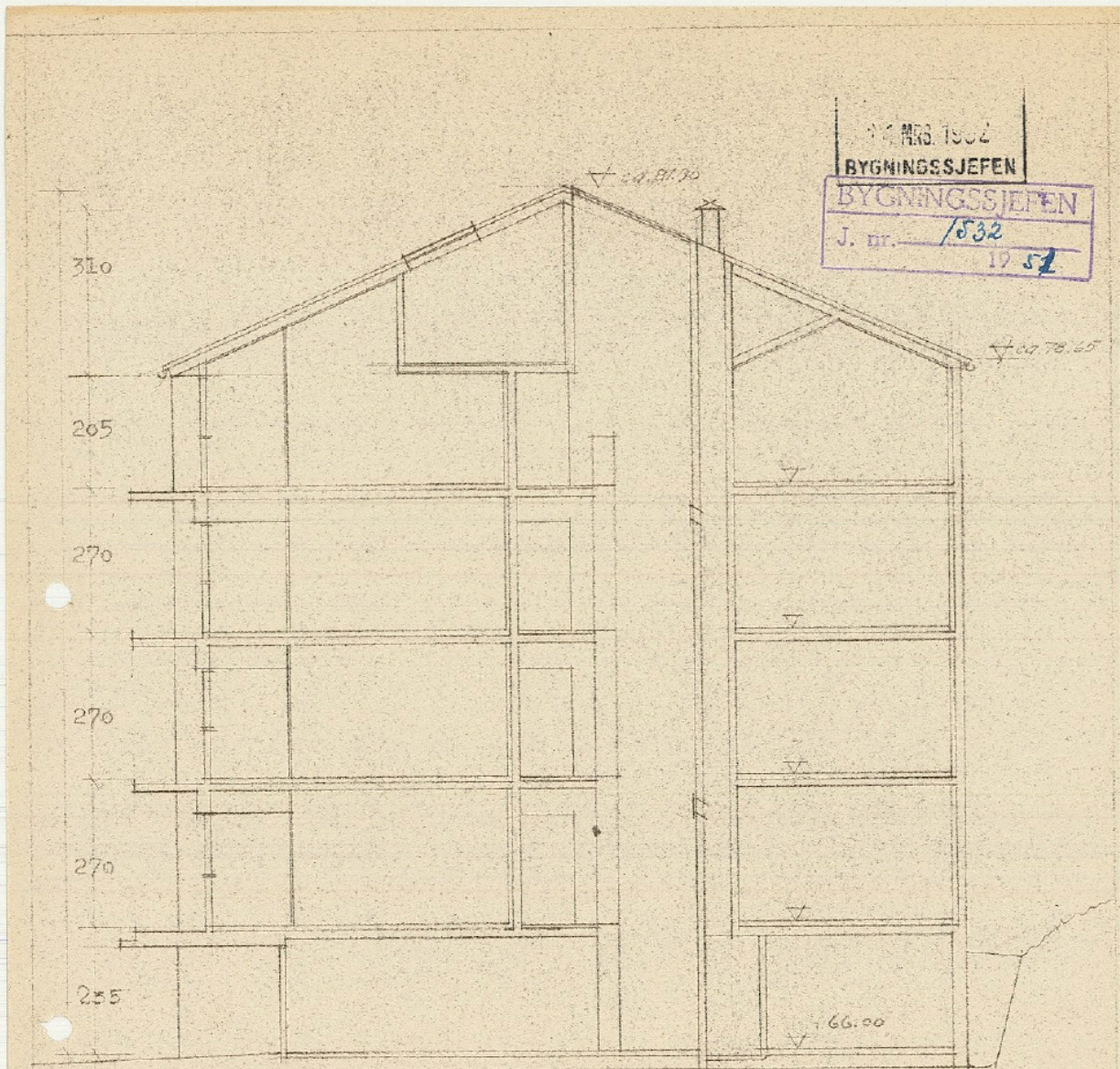
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 27. JUNI 1952 satte betingelser
BERGEN DEN 27 JUNI 1952 19
ATTESTERES *[Signature]*

BLOKK NR. 3

m: 1:100	Bergen Boligselskap A/S Sandstuveien 51 x.
tg. nr. 194	tværsnitt
27.2.52	Sverre Lied ark. M.F.A.L.

S.L.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

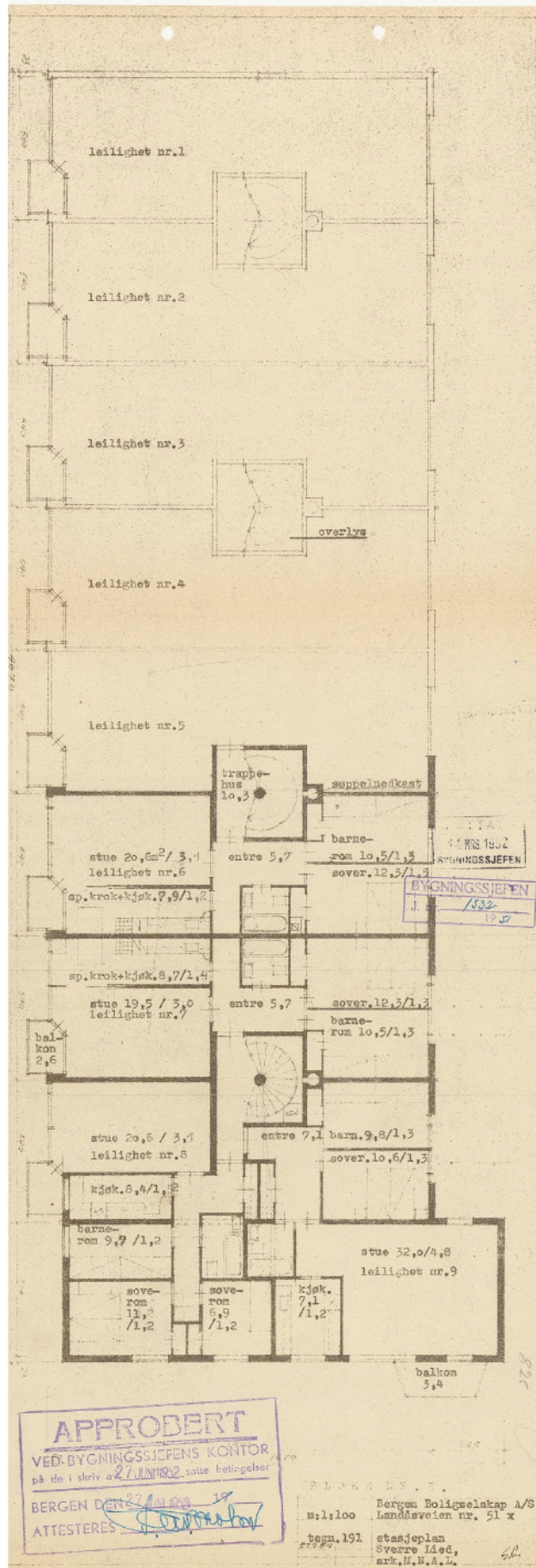


14. MRS. 1952
 BYGNINGSJEFEN
 BYGNINGSJEFEN
 J. nr. 1532
 19 52

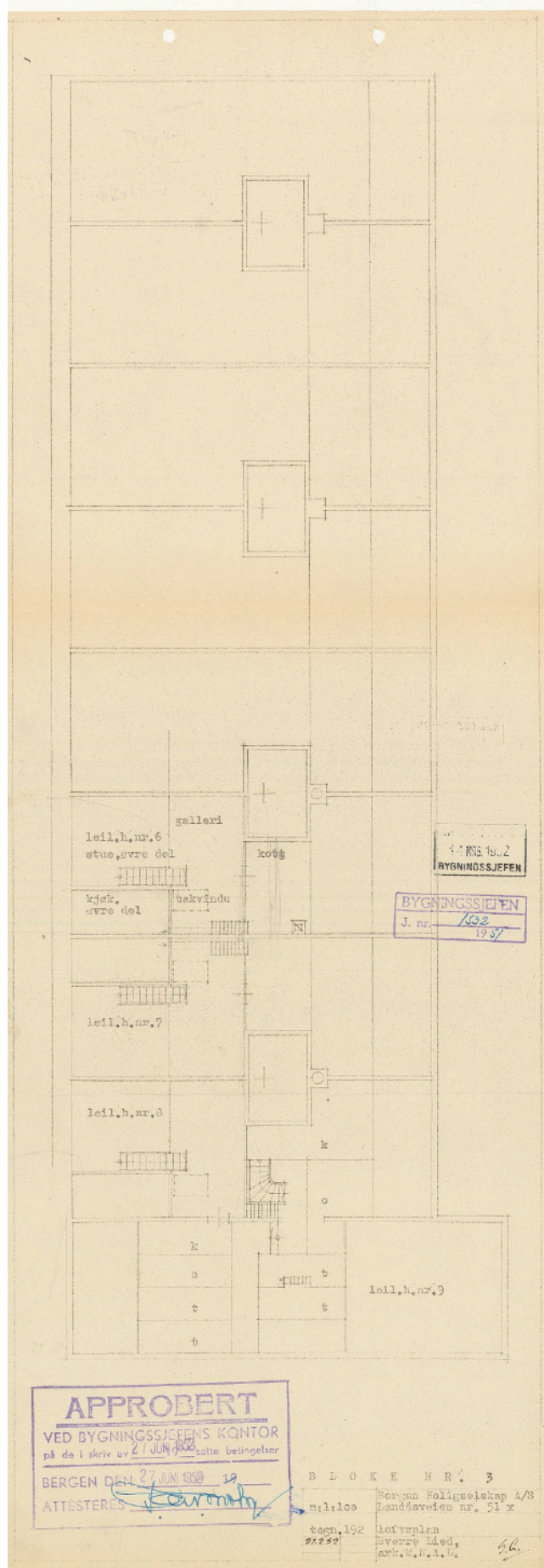
APPROBERT
 VED BYGNINGSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27 JUNI 1952 satte betingelser
 BERGEN DEN 27 JUNI 1952 19
 ATTESTERED *[Signature]*

BLOKK NR. 3.
 m: 1:100 Bergen Boligselskap A/S
 Landåsveien 51. K.
 tg. nr. 195 tverrsnitt
 27.2.52 Sverre Lied
 ark. M.N.A.L. S.L.

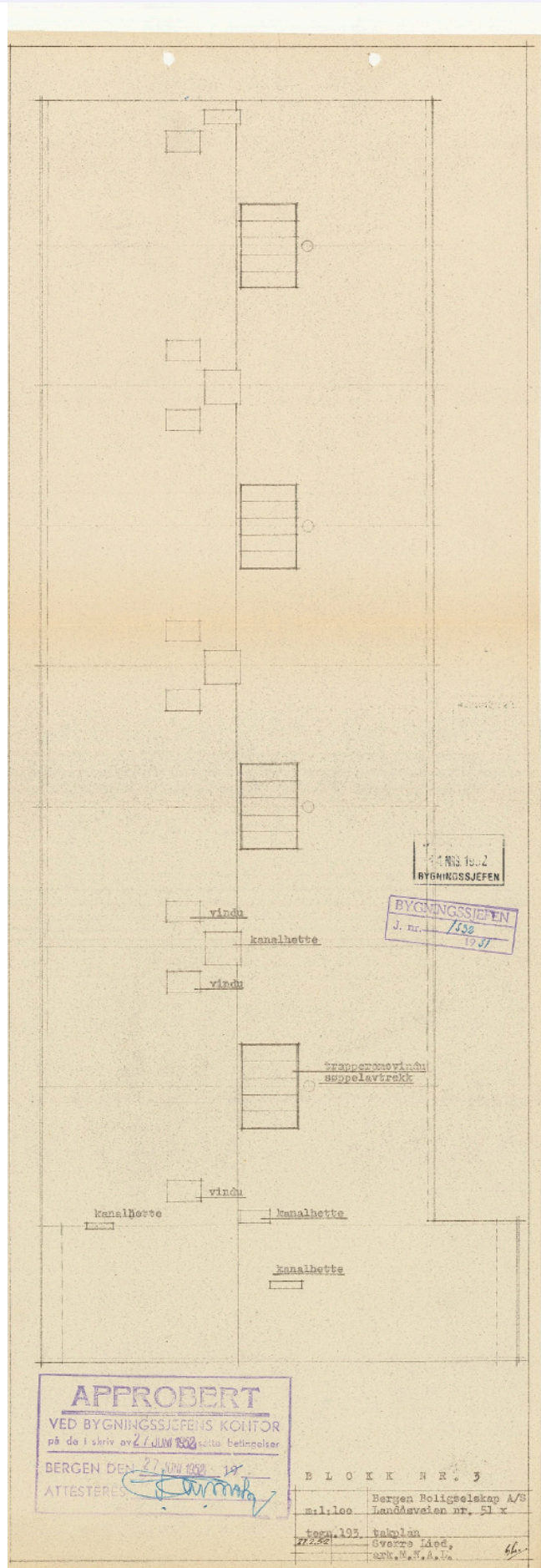
Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

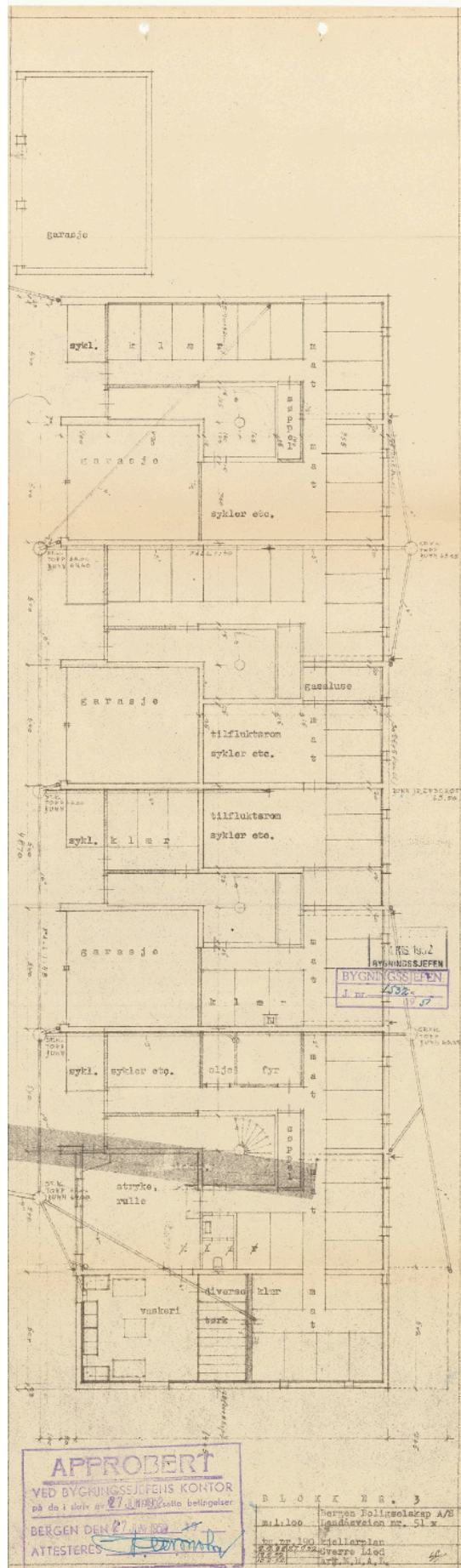


APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KOHTOR
 på de i skriv av 27 JUNI 1932, sette betingelser
 BERGEN DEN 27 JUNI 1932
 ATTESTERES: *[Signature]*

B L O C K N R. 3

m:1,00	Bergen Helligskole A/S Landåsveien nr. 51 x
teg: 195	teg: plan
77.22	Gverre Ided, ark. B. S. A. S.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



JN/AG

Bergen Boligselskap a/s,
h e r.

Ad: Birkeveien 38- 44. (Landåsveien 51x blokk 3.)

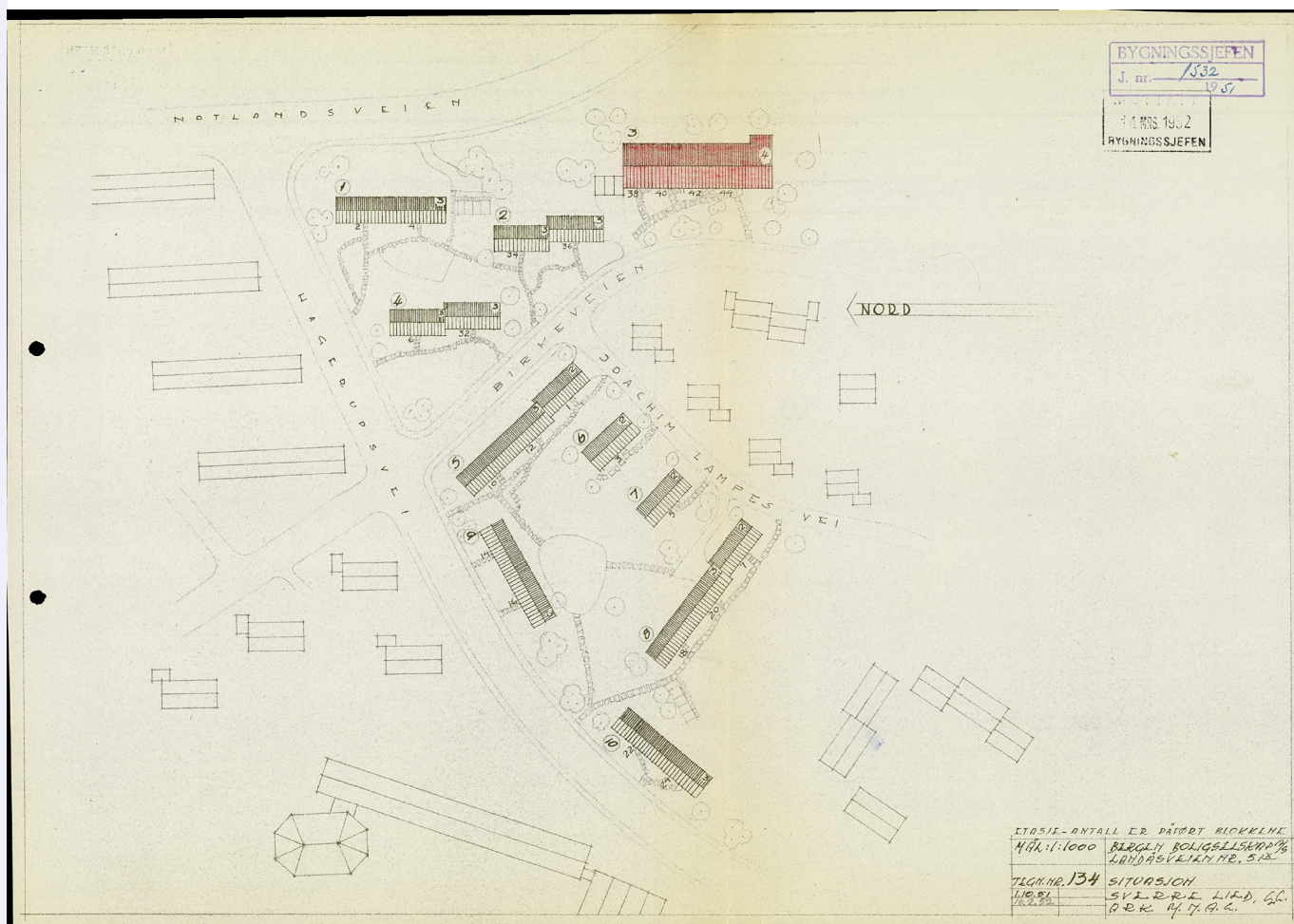
Det bekreftes herved at rubr. eiendom er i samsvar med approbert byggeanmeldelse og at der er tillatt innflytning.

Bergen, den 13. juni 1955

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

J. N.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ING. ASBJØRN DANIELSEN AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/18084-13
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 01.09.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 160 Bnr 1015
Adresse : Birkeveien 44
Tiltakshaver : BOB BOLIGUTLEIE AS
Tiltaket : Rehabilitering og oppgradering av boligbygget

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.08.2025 og tillatelse datert 14.02.2025.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendring og etterisolering av boligblokk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, samt vedlagt sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Nesse

Saksbehandler

Kassem Ali Al-Sheikh

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Kopi til
BOB BOLIGUTLEIE AS Postboks 7280

5020 BERGEN

Saksnummer BYGG-2024/18084
Side 2 av 3

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

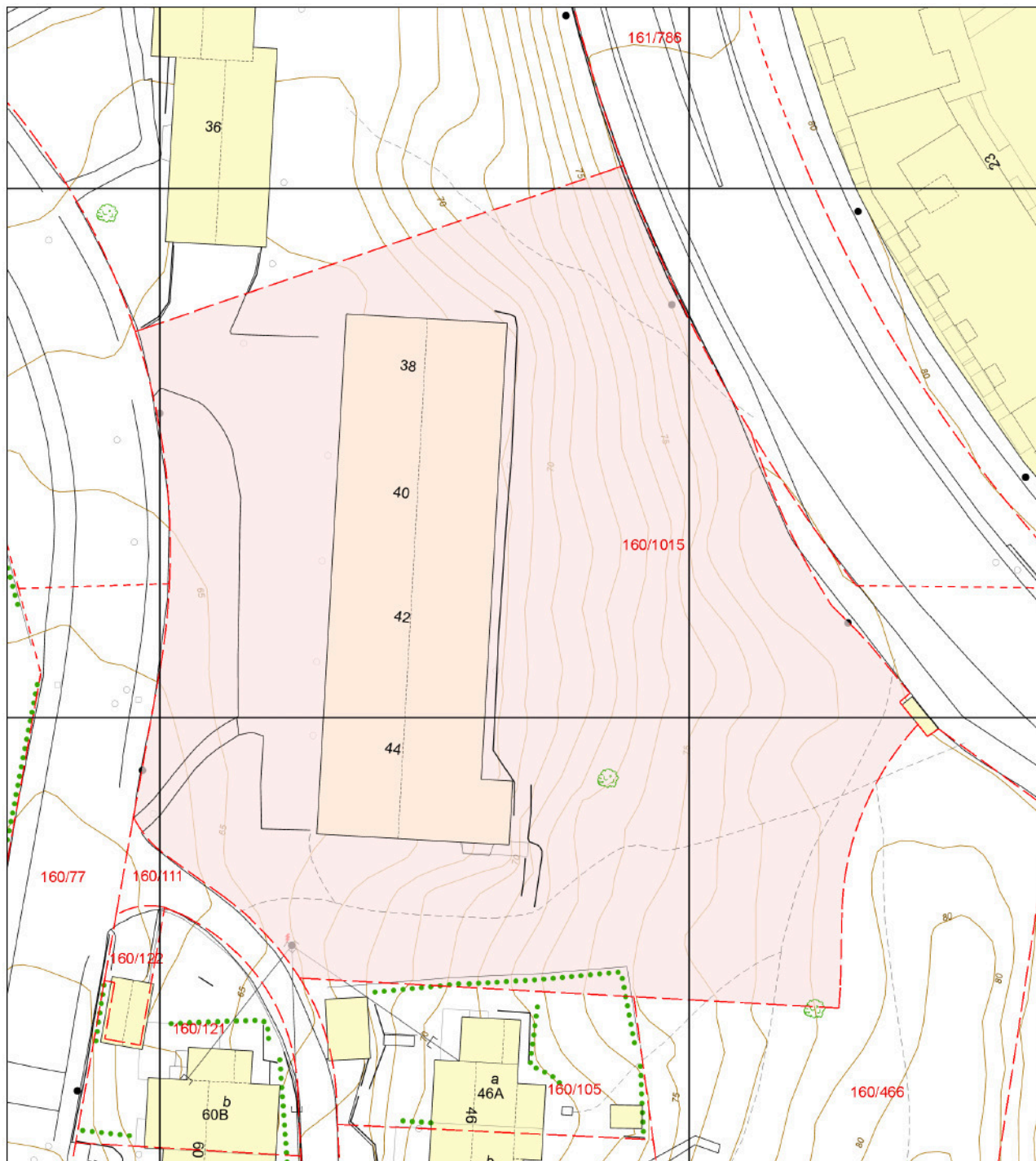


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/1015/0/0
Adresse: Birkeveien 42, 5089 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



SITUASJONSKART

Dato : 25.02.2000
 Målestokk : 1:1000
 Bergen kommune
 Teknisk utbygging

VEDLEGG 2

Adresse : BIRKEVEIEN 38
 Gnr/Bnr/Fnr: 160/ 1015/ 0
 GABareal : 4305 m2
 Kartareal : 4307 m2

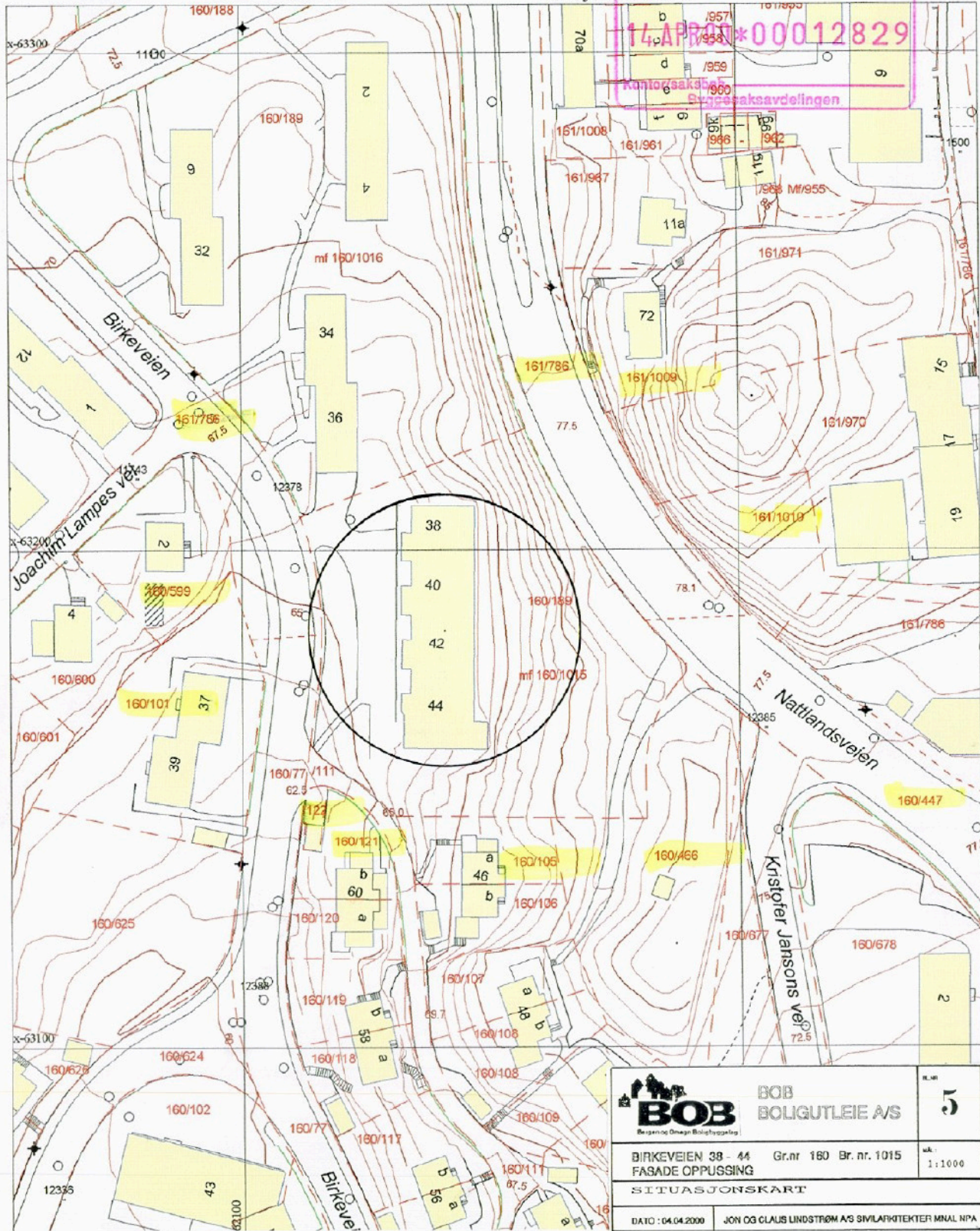


Reg. plan nr. : 10520000
 Godkjent : 50/05/22

BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Reg. nr. : Dok. nr. :

14 APR 2000 *00012829
 Rattog sakshjelp
 Byggesaksavdelingen



BOB Boligutleie AS <small>Bergensregionale Ombygging og Byggesaksavdeling</small>		R.Nr. 5
BIRKEVEIEN 38 - 44 FASADE OPPUSSING		Gr.nr 160 Br. nr. 1015 MÅ: 1:1000
SITUASJONSKART		
DATO : 04.04.2000		JØN OG CLAUDS LINDSTRØM AS SIMILARTEKTER MINL NPA

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

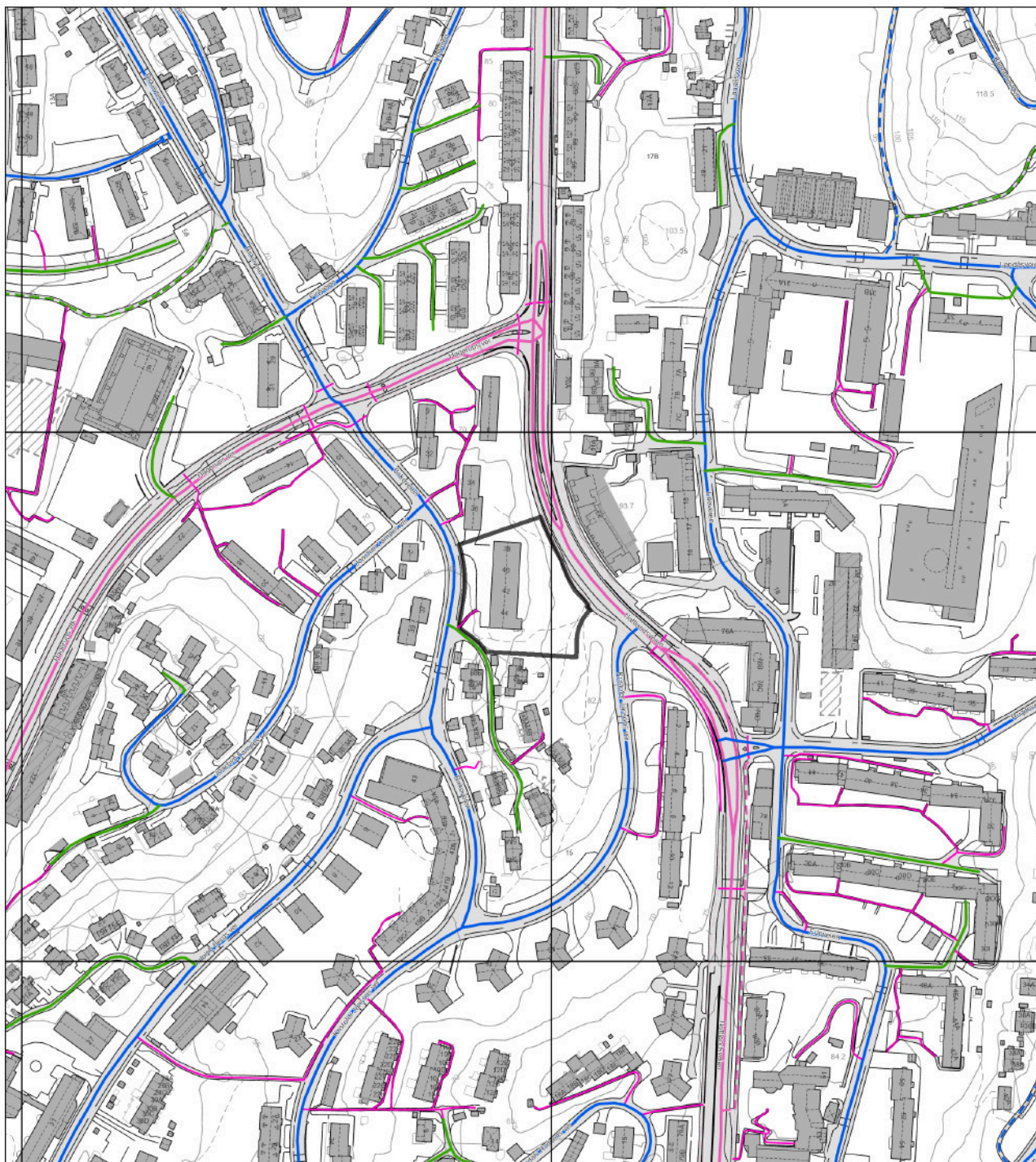


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/1015/0/0
Adresse: Birkeveien 42, 5089 BERGEN



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

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/1015/0/0
Utlistet 27. august 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260823168	Grunneiendom	0	Ja	4 238,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		< 0,1 % (4238,8 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	53,5 %

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	68,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	99,9 %
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	99,9 %

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520100	30	ÅRSTAD. ADOLPH BERGS VEI 1 P	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	200707267
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	3	202412318
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/112	301309364	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	09.02.2024	202317581
160/112	139231082	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2024	202317581
160/109	139231066-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Rammetillatelse	12.02.2016	201535132
160/602	301195600	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2023	202227206

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. august 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.08.2025
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1015/0/0
Adresse: Birkeveien 42 m.fl.

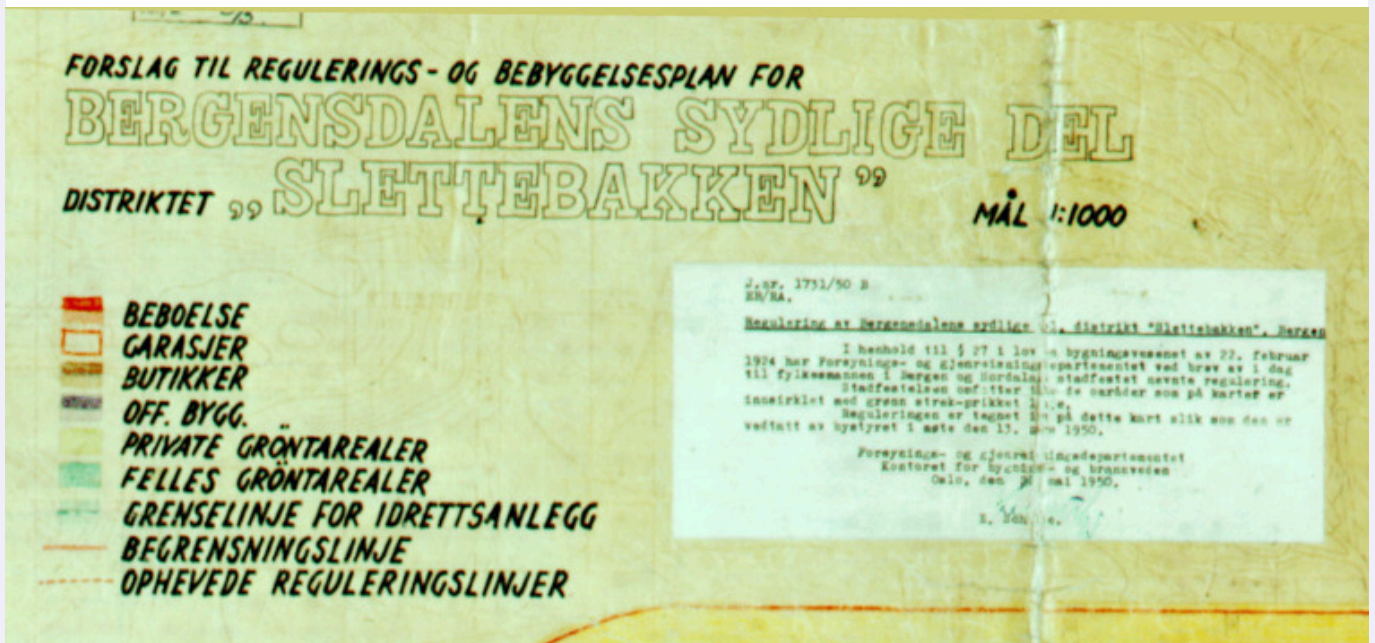


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering







BERGEN
KOMMUNE

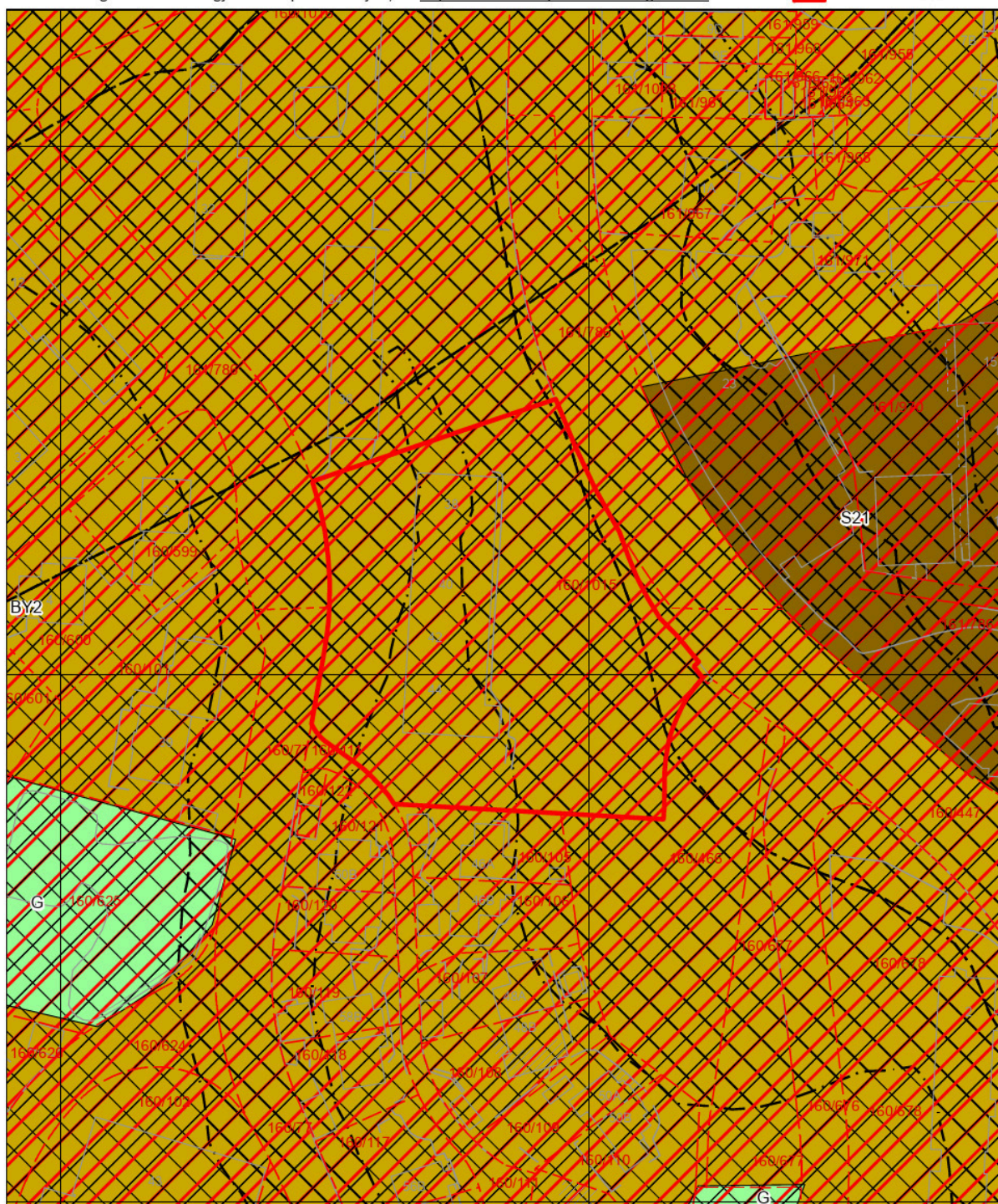
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/1015/0/0
Dato: 27.08.2025 Adresse: Birkeveien 42 m.fl.











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


 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommuneplan


	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	
	Støysone rød	

Tegnforklaring for kommunedelplan


 Gangveg

 Sykkelveg


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 27.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 1015

Adresse: Birkeveien 42, 5089 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BIRKEVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 934 156 099

Den 24. oktober 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Birkeveien Borettslag, org.nr. 934 156 099, på borettslagets kontor.

Til stede var BOB Eiendomsutvikling AS, org.nr. 990 260 826, representert ved daglig leder Lars Clementsen Pedersen, som eier av alle andelene i borettslaget. Samtlige andelseiere i borettslaget var dermed representert. I tillegg deltok styret i borettslaget ved Lars Clementsen Pedersen, som styrets leder, og Anders Mjelde Håvardstun, som styremedlem i borettslaget.

Til behandling forelå følgende saker:

1 Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2 Valg av møteleder

Anders Mjelde Håvardstun ble valgt til å lede møtet.

3 Godkjennelse av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen ble godkjent.

4 Valg av representant til å signere protokollen sammen med møtelederen

Lars Clementsen Pedersen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

5 Tildeling av parkeringsplasser

Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag at parkeringsplasser knyttes evigvarende til borettslagandeler som angitt her og i plantegning vedlagt utkast til vedtekter:

- Borettslagsandel 31 har evigvarende rett til parkeringsplass 1 (parkering i garasje til bil).
- Borettslagsandel 28 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass 6 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.).
- Borettslagsandel 19 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P4 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 18 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P5 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 30 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P6 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 27 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P7 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 26 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P8 (utvendig parkering).

Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag at BOB Eiendomsutvikling AS, som eneste andelseier, gis vedtektsfestet og tinglyst bruksrett til parkeringsplasser som angitt her og i plantegning vedlagt utkast til vedtekter:

- Parkeringsplass 2 (parkering i garasje til bil)
- Parkeringsplass 3 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

- Parkeringsplass 4 (parkering i garasje til motorsykel o.l.)
- Parkeringsplass 5 (parkering i garasje til motorsykel o.l.)
- Parkeringsplass P1 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P2 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P3 (utvendig parkering)

6 Tildeling av hageareal

Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag at for hageareal som naturlig hører til andel 25 knyttes evigvarende rett til bruk av dette arealet til andelen, herunder forslag om at dette tas inn i beskrivelsen av borettslaget i bygge- og finansieringsplanen, se vedlagte utkast, og som punkt i vedtektene, se under.

7 Endring av arealangivelse i bygge- og finansieringsplan

Generalforsamlingen vedtok å endre bygge- og finansieringsplanen slik at man får rettet opp arealangivelse i listen over andeler til å inkludere rett antall boder, se vedlagte excel-ark.

8 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag å endre følgende bestemmelser i vedtektene:

Punkt 2-1 (2) endres til:

«(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. BOB Eiendomsutvikling AS kan likevel være andelseier i borettslaget frem til BOB Eiendomsutvikling AS har solgt alle sine andeler.»

Punkt 4-1 (6) endres til:

a) Parkeringsplasser på borettslagets eiendom

Det er 10 parkeringsplasser til biler på borettslagets eiendom, hvorav 2 er garasjeplasser og 8 er uteplasser. I tillegg er det 4 parkeringsplasser til motorsykel e.l. i garasje på borettslagets eiendom.

b) Tilknyttede parkeringsplasser

Parkeringsplassene i **vedlagt** plantegning nr. 1, 6, P4, P5, P6, P7 og P8 er tilknyttet de følgende borettslagsandelene:

- Borettslagsandel 31 har evigvarende rett til parkeringsplass 1 (parkering i garasje til bil).
- Borettslagsandel 28 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass 6 (parkering i garasje til motorsykel o.l.).
- Borettslagsandel 19 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P4 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 18 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P5 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 30 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P6 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 27 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P7 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 26 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P8 (utvendig parkering).

Tilknytningen er evigvarende og kan ikke endres uten tilslutning fra eier av tilknyttet andel. Tilknytningen skal følge andelene ved salg.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres innad i borettslaget, og andelseier er forpliktet å melde fra til styret om utleie av parkeringsplass. Utleie av parkeringsplass er et rettsforhold mellom utleier (andelseier) og leietaker. Utleie av parkeringsplass reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Salg av rett til å bruke parkeringsplass kan kun gjøres til en annen andel i borettslaget, og andelseier er forpliktet å melde fra til styret om salg av parkeringsplass. Ved salg av retten til å bruke parkeringsplass til en annen andel, følger denne retten den ervervede andelen ved fremtidig overdragelse av denne. Styret er ansvarlig for å føre oversikt over hvilke parkeringsplasser som er tilknyttet hvilke andeler. Den som har ervervet slik rettighet har rett til å kreve at vedtektene endres slik at tilknytningen fremgår.

c) Øvrige parkeringsplasser

BOB Eiendomsutvikling AS har med grunnlag i disse vedtektene og erklæring om rettighet utstedt av borettslaget (som tinglyses), evigvarende bruksrett til resterende parkeringsplasser markert på vedlagte plantegning:

- Parkeringsplass 2 (parkering i garasje til bil)
- Parkeringsplass 3 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass 4 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass 5 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass P1 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P2 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P3 (utvendig parkering)

BOB Eiendomsutvikling AS har rett til å selge disse plassene til andelseiere i borettslaget, herunder transportere tinglyste rettigheter til disse.

Rettighetshaver som har fått tiltransportert slik rettighet har kun rett til å benytte seg av parkeringsplassen, til eget bruk eller til utleie, så lenge vedkommende er andelseier i borettslaget. Rettighetshaver kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre enn beboere (andelseiere og leietakere) i Birkeveien Borettslag, og deres gjester. Parkeringsplassene kan kun leies ut til beboere (andelseiere og leietakere) i borettslaget. Utleie av parkeringsplass er et rettsforhold mellom utleier (andelseier) og leietaker. Utleie av parkeringsplass reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Rettighetshaver er forpliktet til å melde fra til styret om transport av rett til parkeringsplass. Styret er ansvarlig for å føre oversikt over hvilke parkeringsplasser den enkelte har rettighet til.

Den som har fått tiltransportert rettighet kan kreve å få rettigheten tilknyttet sin borettslagsandel ved vedtak i generalforsamling og endring i vedtektene. Dersom dette gjennomføres, skal den tinglyste erklæringen knyttet til rettigheten slettes. Andelseierne i borettslaget er forpliktet til å medvirke til vedtak i generalforsamling og endring i vedtektene i forbindelse med dette.

BOB Eiendomsutvikling AS har rett til å kreve at borettslaget vederlagsfritt overtar parkeringsplasser som ikke måtte bli solgt og/eller tilknyttet enkelte andeler/eiere i forbindelse med overdragelse av andelene fra BOB Eiendomsutvikling AS, eller senere. Parkeringsplasser som borettslaget eventuelt overtar, blir fellesareal i borettslaget som borettslaget selv kan fastsette regler for.

d) Kostnader garasjeplasser

For tilknyttet garasjeplass eller rettighet til garasjeplass, betaler andelseier som er rettighetshaver til slik plass et fast beløp (per mnd) til borettslaget for dekning av kostnader til vedlikehold, service og utskifting av garasjeporter. Styret kan endre tilleggets størrelse med én måneds skriftlig varsel. Andelseiers vedlikeholdsansvar for garasjen er lik andelseiers vedlikeholdsplikt for boligen, se punkt 5-1.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Punkt 4-1 (7) endres til:

«(7) Det er 66 boder i borettslaget. Bodene er fordelt på andelene i tråd med vedlagt plantegning og retten til å bruke bodene følger andelene ved salg. Denne rettigheten er evigvarende og kan ikke endres uten tilslutning fra eier av tilknyttet andel. Andelseiers vedlikeholdsansvar for bod er lik andelseiers vedlikeholdsplikt for boligen, se punkt 5-1.»

Punkt 4-1 tillegges (8):

«(8) Andel 25 har hageareal på ca. 10 kvm tilknyttet andelen. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til andelen. Andelseier av andel 25 har enerett til å bruke dette arealet. Andelseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet, se punkt 5-1. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra andelseier.»

Punkt 4-2 (2) endres til:

«(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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person, herunder har BOB Eiendomsutvikling AS rett til å leie ut usolgte andeler frem til disse er solgt
- 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.»

Punkt 7.1 (3) endres til:

(3) Andelseier med tilknyttet parkeringsplass eller rettighet til parkeringsplass i garasje betaler et fast tillegg i felleskostnader, se punkt 4-1 (6d). Punkt 7-1 (1) og (2) gjelder tilsvarende.

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble signert og generalforsamlingen ble hevet.

24. oktober 2025

Anders Mjelde Håvardstun
Møteleder

Lars Clementsen Pedersen
Valgt til å medsignere



BIRKEVEIEN

Birkeveien 38-44, Landåstorget, Bergen

Beskrivelse av prosjektet

Prosjektet er en etablert boligblokk i fire etasjer med 36 leiligheter som skal rehabiliteres og oppgraderes for salg som borettslagsandeler. Bygget er i dag eid av BOB Boligutleie AS og er en del av utleieporteføljen til selskapet. Morselskap i konsern, BOB BBL v/Prosjektavdelingen, har ansvaret for oppdraget med å identifisere behov, planlegge og gjennomføre rehabiliteringen av bygningen.

Om eiendommen

Bygningen er oppført i 1952-53 og er tegnet av arkitekt Sverre Lied. Bygningen har etasjeskiller og vegger i betong, med utvendig murpuss fasade. Taket er bygget opp med konstruksjon i tre og tekket med takstein av betong. Huset fikk i 1954 Det Nyttige Selskaps premie for 1953-54 for det beste boligecksterioret i Bergen. Tomtens størrelse er på 4236 m² og totalt samlet boareal er 2400 m².

Nabolag

Eiendommen er lokalisert i området mellom Lægdene og Årstad på Landås i Bergen kommune. Landås er et rolig område og anses for å være et attraktivt boligområde og et attraktivt sted for boligutleie. Eiendommen ligger rett ved Nattlandsveien og har meget gode kollektivdekning med 30 meter til nærmeste busstopp på Landåstorget og 750 meter til nærmeste bybanestopp. Det er god nærhet til et stort antall arbeidsplasser, flere skoler, kulturtilbud, butikker og restauranter.

Prosjektets omfang

Utskiftning av fasader. Tak etterisoleres og tekkes med ny betongstein. Fellesganger og trapperom males i lyse farger. Det monteres balansert ventilasjon i alle leiligheter. Ny felles VVB sentral erstatter individuelle løsninger. Nye stigeledninger for oppvarming, tappevann og avløp. Oppgradering av elektroinstallasjoner.

Materialbruk

Fasade og tak skal rehabiliteres og det er valgt vedlikeholdsvennlige materialer som vil forenkle driftsfasen for borettslaget. Taket etterisoleres og det legges ny betongtakstein i farge som ligner eldre teglstein. Fasader får nye plater av type Steni eller tilsvarende.

Da eiendommen er oppført i registeret «*Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer i Landås bydel*», ønsker vi å beholde byggets karakter og fasadeuttrykk.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Bærekraft

Bærekraft vil være en sentral del av prosjektet. Det er valgt løsninger som gjør drift av borettslaget enkelt, rimelig og forutsigbart. Blant annet energieffektiviserende tiltak som etterisolering, felles varmtvannssentral og balansert ventilasjon. Det er gjennomført ombrukskartlegging og som eksempel vil vinduer ombrukt i prosjektet.

Parkering

Det er felles parkeringsanlegg etablert i bygningens første etasje og på utvendig gårdsplass.

Felles uteoppholdsareal

Utenom bebygd del av tomten og utvendig parkering består eiendommen av grøntareal som er tilgjengelig for alle beboerne i blokken. Etablerte rekker av trær mot fylkesveien skjærer i stor grad arealet for innsyn og støy. Det er lett tilgjengelig snarvei fra boligene til nærmeste kollektivpunkt på Landåstorget.

Da bygningen er sør-vest vendt, så er solforhold generelt meget gode for hele uteoppholdsarealet. Den nord-østlige siden av bygningen vil kunne ha gode solforhold tidlig på dagen, men begrenses i dag noe av eldre vegetasjon og trær. Uteområdet var premiært for beste boligeksterior i 1954.

Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter har private uteoppholdsareal i form av balkonger.

Andel 25 har privat hageareal på ca. 10 kvm tilknyttet andelen. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til andelen.

BOB BBL sin visjon

BOB BBL sitt fokus har vært å planlegge en rehabilitering og oppgradering av bygningen som vil øke levetiden på alle konstruksjoner og overflater, samt redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og driftskostnader. Birkeveien vil tilføre boenheter av god standard til markedspriser for bruktboliger, i et område som det er lite eller ingen områder igjen for boligutnyttning.

Bergen, 08.09.2024

Jan Eiesland
Leder Teknisk avdeling, BOB BBL

Kristian Taraldset
Prosjektleder, BOB BBL

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Birkeveien borettslag

Parametere:	Antalls enheter:	36
	Størrelse i m ² (BRA):	2,785
Lånefinansiering:	34,000,000	

Bygge- og finansieringsplan:

Byggekostnader:				
Totale byggekostnader:	kr 138,700,000			
Finansiering:		Estimert rente	Renter 1 år	Avdrag 1 år
Lån	34,000,000	4.50%	1,530,000	552,000
Innskudd	104,700,000			
Sum finansiering eks andelskapital:	kr 138,700,000			

Budsjett for et helt driftsår

Inntekter:	
Felleskostnader	1,626,300
Tv/Bredbånd	216,000
Sum inntekter:	1,842,300
Driftskostnader:	
Styrehonorar	60,000
Arbeidsgiveravgift	11,500
Sløten	130,000
Eiendomskatt og kommunale avgifter	540,000
Tv/ Bredbånd	216,000
Diverse serviceavtaler	250,000
Driftstjenester	100,000
Renshold	50,000
Utvendig anlegg	75,000
Taksjekk	20,000
Snømåling og salting	50,000
Forsikring	115,000
Blevar HMS	10,000
Sikringsfond	10,000
Forretningsførsel	70,000
Tilleggshonorar avregning vann og varme	12,000
Revisor	12,000
Medlemskontingent	10,000
Diverse kostnader	100,000
Sum Driftskostnader	1,842,300
Avdrag	552,000
Renter	1,530,000
Sum kostnader:	3,924,300

Oversikt over leilighetene

Andelsnummer	Hus	Bolignummer BRA m ²	Renteutgifter	Avdrag pr måned	Driftsutgifter pr. mnd	Tv/Bredbånd	Total utgifter pr. mnd.	Andelsinnskudd	Innskudd	Andel gjeld
1	38	H0101	70	3,205	1,156	500	8,267	5,000	2,490,000	854,578
2	38	H0102	70	3,205	1,156	500	8,267	5,000	2,490,000	854,578

[ry01Driftsaks-HjemkvittAid](#)

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

3	38	H0201	74	3,388	1,222	2,601	500	8,711	5,000	2,840,000	903,411	
4	38	H0202	74	3,388	1,222	3,601	500	8,711	5,000	2,640,000	903,411	
5	38	H0301	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,965,000	878,995	
6	38	H0302	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,865,000	878,995	
7	38	H0401	94	4,303	1,553	4,574	500	10,930	5,000	3,345,000	1,147,576	
8	38	H0402	96	4,395	1,586	4,672	500	11,152	5,000	3,420,000	1,171,993	
9	40	H0101	70	3,205	1,156	3,406	500	8,267	5,000	2,640,000	854,578	
10	40	H0102	70	3,205	1,156	3,406	500	8,267	5,000	2,490,000	854,578	
11	40	H0201	74	3,388	1,222	3,601	500	8,711	5,000	2,690,000	903,411	
12	40	H0202	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,615,000	878,995	
13	40	H0301	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,865,000	878,995	
14	40	H0302	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,865,000	878,995	
15	40	H0401	95	4,349	1,569	4,623	500	11,041	5,000	3,385,000	1,159,785	
16	40	H0402	91	4,166	1,503	4,428	500	10,597	5,000	3,485,000	1,110,952	
17	42	H0101	69	3,159	1,140	3,358	500	8,156	5,000	2,555,000	842,370	
18	42	H0102	69	3,159	1,140	3,358	500	8,156	5,000	2,655,000	842,370	
19	42	H0201	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,865,000	878,995	
20	42	H0202	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,665,000	878,995	
21	42	H0301	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	3,015,000	878,995	
22	42	H0302	72	3,296	1,189	3,504	500	8,489	5,000	2,815,000	878,995	
23	42	H0401	96	4,395	1,586	4,672	500	11,152	5,000	3,320,000	1,171,993	
24	42	H0402	95	4,349	1,569	4,623	500	11,041	5,000	3,385,000	1,159,785	
25	44	H0101	79	3,617	1,305	3,844	500	9,266	5,000	2,580,000	964,452	
26	44	H0102	75	3,434	1,239	3,650	500	8,822	5,000	2,780,000	915,619	
27	44	H0103	71	3,250	1,173	3,455	500	8,378	5,000	2,630,000	866,786	
28	44	H0201	78	3,571	1,288	3,796	500	9,155	5,000	2,805,000	952,244	
29	44	H0202	74	3,388	1,222	3,601	500	8,711	5,000	2,955,000	903,411	
30	44	H0203	73	3,342	1,206	3,552	500	8,600	5,000	2,730,000	891,203	
31	44	H0301	81	3,708	1,338	3,942	500	9,488	5,000	2,930,000	988,869	
32	44	H0302	74	3,388	1,222	3,601	500	8,711	5,000	3,015,000	903,411	
33	44	H0303	71	3,250	1,173	3,455	500	8,378	5,000	3,005,000	866,786	
34	44	H0401	69	3,159	1,140	3,358	500	8,156	5,000	2,975,000	842,370	
35	44	H0402	92	4,212	1,520	4,477	500	10,708	5,000	3,445,000	1,123,160	
36	44	H0403	93	4,258	1,536	4,526	500	10,819	5,000	3,585,000	1,135,368	
Sum				2785	127,500	46,000	135,525	18,000	327,025	180,000	104,700,000	34,000,000
Sum Salgsinntekter												

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

ANNIUTETSLÅN

64 Leilh.

Lånebeløp	:	34,000,000 Kr.		
Omkostninger	:	0.00 Kr.		
Rente p.a.	:	2.00 %		
# terminar pr. år	:	2.00		
Terminrente	:	1.00 %		
Nedbetalingstid	:	40 År	Årssum	1,239,182
Terminbeløp	:	619,440.90 Kr.	Termingebyr:	

Startår :		Terminbeløp	Renter	Avdrag	r/a p.mnd
	01	619,441	340,000	279,441	103,240
	02	619,441	337,206	282,235	103,240
	01	619,441	334,383	285,058	103,240
	02	619,441	331,533	287,908	103,240
	01	619,441	328,654	290,787	103,240
	02	619,441	325,746	293,695	103,240
	01	619,441	322,809	296,632	103,240
	02	619,441	319,842	299,598	103,240
	01	619,441	316,846	302,594	103,240
	02	619,441	313,821	305,620	103,240
	01	619,441	310,764	308,677	103,240
	02	619,441	307,678	311,763	103,240
	01	619,441	304,560	314,881	103,240
	02	619,441	301,411	318,030	103,240
	01	619,441	298,231	321,210	103,240
	02	619,441	295,019	324,422	103,240
	01	619,441	291,774	327,666	103,240
	02	619,441	288,498	330,943	103,240
	01	619,441	285,188	334,253	103,240
	02	619,441	281,846	337,595	103,240

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

1,614

75

Restlån

33,720,559
33,438,324
33,153,266
32,865,358
32,574,571
32,280,875
31,984,243
31,684,645
31,382,050
31,076,430
30,767,753
30,455,990
30,141,109
29,823,079
29,501,869
29,177,447
28,849,780
28,518,837
28,184,585
27,846,990

VEDTEKTER

for Birkeveien borettslag org. nr. 934 156 099

tilknyttet BOB BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.09.2024, sist endret på generalforsamling den [24.10.2025](#)

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

- (1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.
- (2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. BOB Eiendomsutvikling AS kan likevel være andelseier i borettslaget frem til BOB Eiendomsutvikling AS har solgt alle sine andeler.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie til sammen inntil ti prosent av andelene, jf. 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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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 en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

(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 Frist for å gjøre forkjøpsretten 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) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene 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.

(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.

(6)

a) Parkeringsplasser på borettslagets eiendom

Det er 10 parkeringsplasser til biler på borettslagets eiendom, hvorav 2 er garasjeplasser og 8 er uteplasser. I tillegg er det 4 parkeringsplasser til motorsykkel e.l. i garasje på borettslagets eiendom.

b) Tilknyttede parkeringsplasser

Parkeringsplassene i **vedlagt** plantegning nr. 1, 6, P4, P5, P6, P7 og P8 er tilknyttet de følgende borettslagsandelene:

- Borettslagsandel 31 har evigvarende rett til parkeringsplass 1 (parkering i garasje til bil).
- Borettslagsandel 28 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass 6 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.).
- Borettslagsandel 19 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P4 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 18 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P5 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 30 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P6 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 27 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P7 (utvendig parkering).
- Borettslagsandel 26 har evigvarende bruksrett til parkeringsplass P8 (utvendig parkering).

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Tilknytningen er evigvarende og kan ikke endres uten tilslutning fra eier av tilknyttet andel. Tilknytningen skal følge andelene ved salg.

Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres innad i borettslaget, og andelseier er forpliktet å melde fra til styret om utleie av parkeringsplass. Utleie av parkeringsplass er et rettsforhold mellom utleier (andelseier) og leietaker. Utleie av parkeringsplass reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Salg av rett til å bruke parkeringsplass kan kun gjøres til en annen andel i borettslaget, og andelseier er forpliktet å melde fra til styret om salg av parkeringsplass. Ved salg av retten til å bruke parkeringsplass til en annen andel, følger denne retten den ervervede andelen ved fremtidig overdragelse av denne. Styret er ansvarlig for å føre oversikt over hvilke parkeringsplasser som er tilknyttet hvilke andeler. Den som har ervervet slik rettighet har rett til å kreve at vedtektene endres slik at tilknytningen fremgår.

c) Øvrige parkeringsplasser

BOB Eiendomsutvikling AS har med grunnlag i disse vedtektene og erklæring om rettighet utstedt av borettslaget (som tinglyses), evigvarende bruksrett til resterende parkeringsplasser markert på **vedlagte** plantegning:

- Parkeringsplass 2 (parkering i garasje til bil)
- Parkeringsplass 3 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass 4 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass 5 (parkering i garasje til motorsykkel o.l.)
- Parkeringsplass P1 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P2 (utvendig parkering)
- Parkeringsplass P3 (utvendig parkering)

BOB Eiendomsutvikling AS har rett til å selge disse plassene til andelseiere i borettslaget, herunder transportere tinglyste rettigheter til disse.

Rettighetshaver som har fått tiltransportert slik rettighet har kun rett til å benytte seg av parkeringsplassen, til eget bruk eller til utleie, så lenge vedkommende er andelseier i borettslaget. Rettighetshaver kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre enn beboere (andelseiere og leietakere) i Birkeveien Borettslag, og deres gjester. Parkeringsplassene kan kun leies ut til beboere (andelseiere og leietakere) i borettslaget. Utleie av parkeringsplass er et rettsforhold mellom utleier (andelseier) og leietaker. Utleie av parkeringsplass reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Rettighetshaver er forpliktet til å melde fra til styret om transport av rett til parkeringsplass. Styret er ansvarlig for å føre oversikt over hvilke parkeringsplasser den enkelte har rettighet til.

Den som har fått tiltransportert rettighet kan kreve å få rettigheten tilknyttet sin borettslagsandel ved vedtak i generalforsamling og endring i vedtektene. Dersom dette gjennomføres, skal den tinglyste erklæringen knyttet til rettigheten slettes. Andelseierne i borettslaget er forpliktet til å medvirke til vedtak i generalforsamling og endring i vedtektene i forbindelse med dette.

BOB Eiendomsutvikling AS har rett til å kreve at borettslaget vederlagsfritt overtar parkeringsplasser som ikke måtte bli solgt og/eller tilknyttet enkelte andeler/eiere i forbindelse med overdragelse av andelene fra BOB Eiendomsutvikling AS, eller senere. Parkeringsplasser som borettslaget eventuelt overtar blir fellesareal i borettslaget som borettslaget selv kan fastsette regler for.

d) Kostnader garasje plasser

For tilknyttet garasje plass eller rettighet til garasje plass, betaler andelseier som er rettighetshaver til slik plass et fast beløp (per mnd) til borettslaget for dekning av kostnader til vedlikehold, service og utskifting av garasjeporter. Styret kan endre tilleggets størrelse med én måneds skriftlig varsel. Andelseiers vedlikeholdsansvar for garasjen er lik andelseiers vedlikeholdsplikt for boligen, se punkt 5-1.

(7) Det er 66 boder i borettslaget. Bodene er fordelt på andelene i tråd med vedlagt plantegning og retten til å bruke bodene følger andelene ved salg. Denne rettigheten er evigvarende og kan ikke endres uten tilslutning fra eier av tilknyttet andel. Andelseiers vedlikeholdsansvar for bod er lik andelseiers vedlikeholdsplikt for boligen, se punkt 5-1.

(8) Andel 25 har hageareal på ca. 10 kvm tilknyttet andelen. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til andelen. Andelseier av andel 25 har enerett til å bruke dette arealet. Andelseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet, se punkt 5-1. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra andelseier.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller 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 opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person, herunder har BOB Eiendomsutvikling AS rett til å leie ut usolgte andeler frem til disse er solgt
 - 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.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(6) 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, 5 gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

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

(10) De andelseierne som velger andre løsninger enn universalnøkkelsystemet på sin ytterdør, har selv vedlikehold og utskiftningsvar for låskasse og låssylinder.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 isolerglass, 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

6-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Andelseier med tilknyttet parkeringsplass eller rettighet til parkeringsplass i garasje betaler et fast tillegg i felleskostnader, se punkt 4-1 (6)d). Punkt 7-1 (1) og (2) gjelder tilsvarende.

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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 forretningsføreren 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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

disse skriftlig innen fristen i fastsatt av styret etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning av eventuell årsrapport fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)

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 over generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med

minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

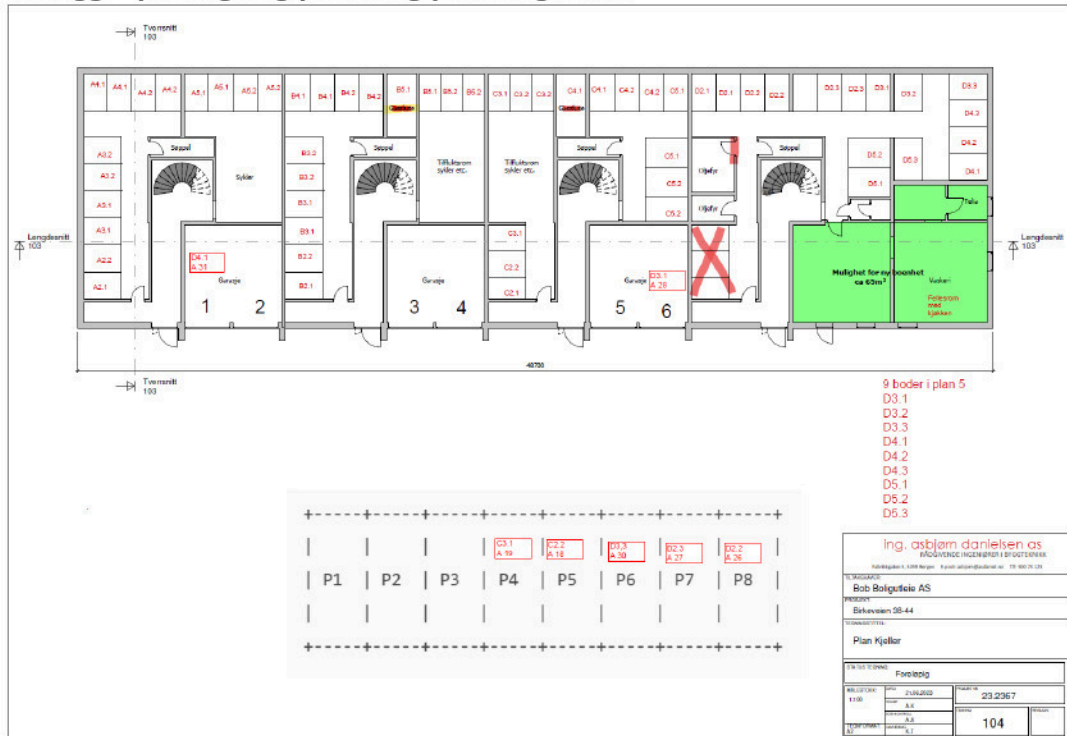
(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

11-2 Forholdet til boliglovgivningen

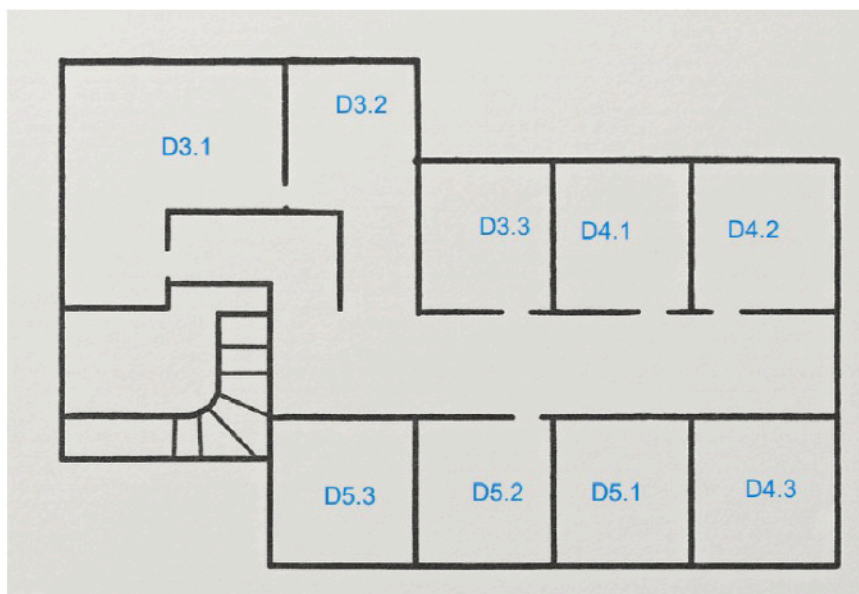
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

Vedlegg – plantegning parkering plan 1 og boder



Vedlegg – plantegning boder plan 5





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.10.2025 19:34

SENT BY OWNER:
Helene Holmøy Hansson · 24.10.2025 14:53

DOCUMENT ID:
HJemkvtAel

ENVELOPE ID:
ryQ1DxYAxX-HJemkvtAel

DOCUMENT NAME:
PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BIRKEVEIEN B
ORETTSLAG_24.10.2025 Combined.pdf
21 pages

SHA-512:
2ec884da2f0082982319bc05fe08082bab1c0c1b8330f09b3a1cded81dcc33f
bfe6c07e406a6e880fb32085c477d682ae6bb05656f58d6a38dfc36401758d14

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anders Mjelde Håvardstun anders.havardstun@bob.no	Signed Authenticated	24.10.2025 15:14 24.10.2025 15:13	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 84/02/06) IP: 2a02:26f7:cf88:e351:0:f800:0:b
LARS CLEMENTSEN PEDERSEN lars.pedersen@bob.no	Signed Authenticated	24.10.2025 19:34 24.10.2025 15:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/05) IP: 2a02:26f7:cf88:4000:9800::3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

1. PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BIRKEVEIEN BORETTSLAG_24.10.2025 Combined.pdf-pAdES-H1IFWPeKRxg.pdf (499338 bytes)	804
	80e
	016
	4b5
	269
	47b
	c50
	795
	d0d
	b99
	c51
	334
	0fb
	32f
	276
	598
	0d1
	f21
	1a2
	905
	6d4
	324
	602
	dc9
	bdc
	bc4
	2b1
	31b
	765
	c36
	870
	cb6
	f29
	bd4
	f37
	45f
	24f
	a79
	7d1
	806
	82a
	41b
	83

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Vedleggshefte Birkeveien Samlet 071125

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

2. PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BIRKEVEIEN BORETTSLAG_24.10.2025 Combined.pdf-pAdES-ByzzzPxYCGx.pdf (499038 bytes)	705
	98a
	06c
	553
	334
	5c8
	22b
	876
	6af
	c03
	e3e
	03d
	c38
	400
	9bd
	d0c
	e90
	657
	459
	443
	031
	24b
	a67
	a37
	f78
	144
	cf8
	d1e
	ef3
	419
	d1c
	2c4
	93e
	51d
	134
	714
	8de
	3f7
	b27
	750
	f1b
	59b
	e8

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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

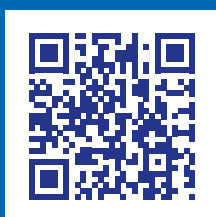
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



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:



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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-antennor 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: 2706250459 / Steffen Lyngtu, tlf. 48143737

Birkeveien 38, A4.2, 5089 Bergen

Andels nr. 6 i Birkeveien Borettslag, org.nr. 934156099

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: _____

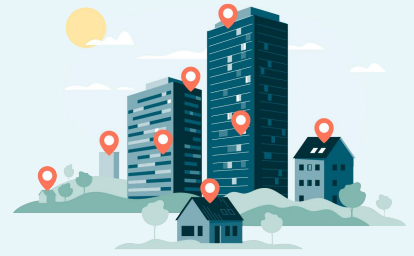
Postadr.: _____

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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: 2706250459
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.01.2026

Therese Fimland
Salgsleder / Eiendomsmegler

977 24 706
therese.fimland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg Bergen og omegn
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no