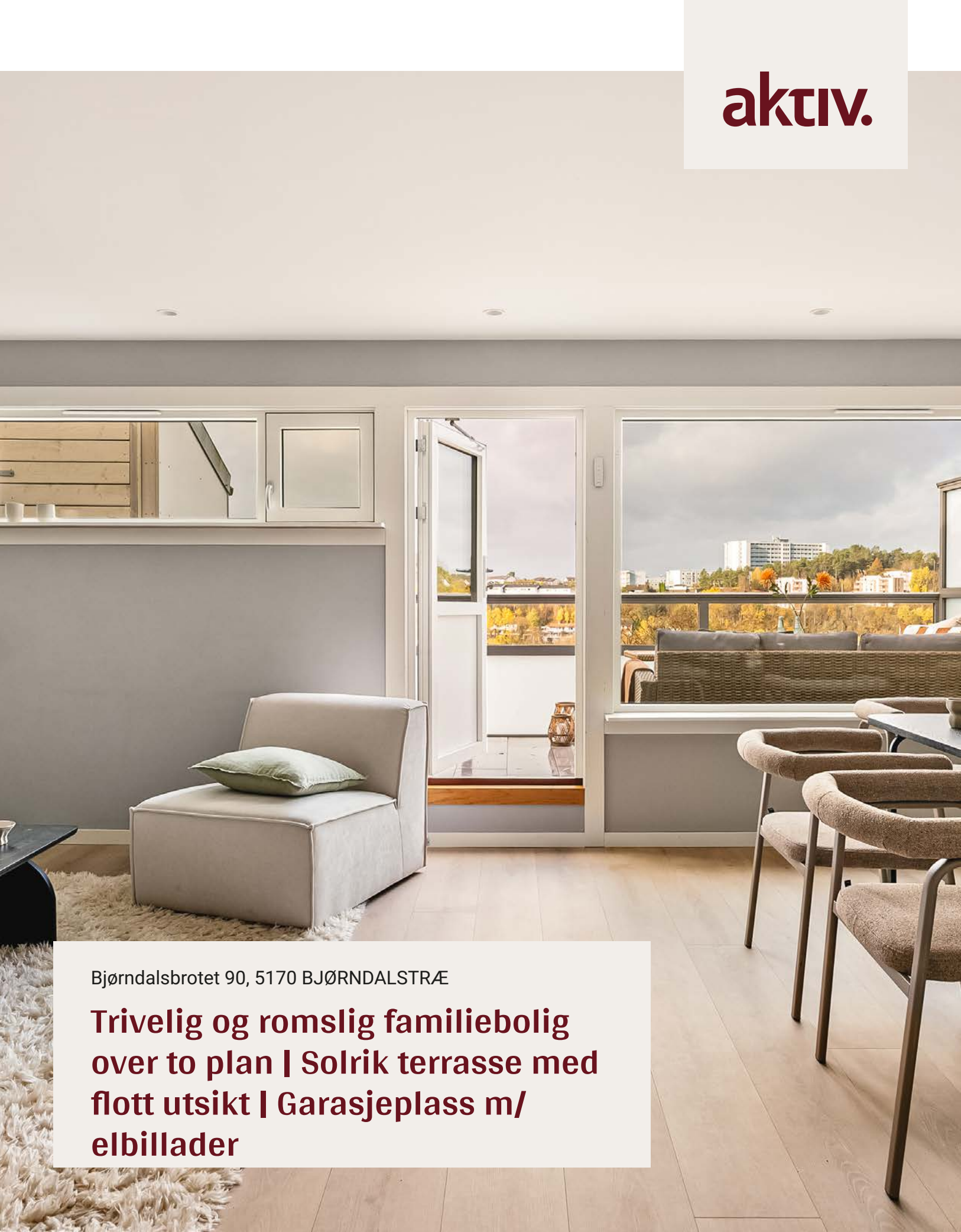


A modern, bright living room with light wood flooring and a white ceiling. On the left, a light grey armchair with a green cushion sits on a white shag rug. A dark coffee table is partially visible. In the center, a white-framed glass door is open, leading to a balcony with a glass railing and a small lantern. To the right, a large window looks out onto a cityscape with autumn trees and a cloudy sky. In the foreground on the right, a dining table with modern chairs is partially visible. The wall on the left has a white cabinet with glass doors and a shelf with small white containers.

aktiv.

Bjørndalsbrotet 90, 5170 BJØRNDALSTRÆ

**Trivelig og romslig familiebolig
over to plan | Solrik terrasse med
flott utsikt | Garasjeplass m/
elbillader**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 354 424,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 4 353 984,-
Felleskostn.: Kr 6 324,-
Selger: Harald Soltvedt Nyhammer
Sara Floen Nyhammer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 139/143 kvm
Tomtstr.: 42166.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 416
Andelsnr.: 70
Oppdragsnr.: 1503250300

Trivelig og romslig familiebolig over to plan | Solrik terrasse m/utsikt

Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Bjørndalsbrotet 90!

Er drømmen å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i grønne og trygge omgivelser? Da er dette boligen for deg og familien! Her bor du som i et rekkehus - men med enkelheten og ansvaret til en leilighet.

Høydepunkter:

- Trygg beliggenhet i enden av en blindvei
- Herlig terrasse på 13,8 m² med gode solforhold
- Eget vaskerom og stort garderoberom!
- Et stort bad, og et praktisk toalettrom
- Rolige og barnevennlig nabolag
- Fast garasjeplass m/ elbillader
- Generøst med oppbevaringsplass med totalt 4 boder
- Gangavstand til barnehage, skole, lekeplasser og idrettsanlegg
- Få min. kjøring til Vestkanten Storsenter, og alt det har å by på

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	79
Energiattest	120
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 m² Gang/trapperom (10,8 m²), bad (6,7 m²), vaskerom (7,2 m²), soverom (12,1 m²), soverom 2 (9,2 m²), tvstue/hobbyrom uten vindu (11,5 m²), omkleddningsrom uten vindu (6,6 m²), bod (5,1 m²), kott under trapp (1,3 m²).

4. etasje

BRA-i: 65 m² Entré (1,6 m²), gang/trapperom (13,9 m²), toalettrom (1,4 m²), soverom (6,8 m²), stue (28,8 m²), kjøkken (10,5 m²).

BRA-e: 4 m² Uisolert bod med utvendig adkomst (3,7 m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m² Vestvendt terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,5 m² av bruksarealet i 3-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,3 m² av bruksarealet i 4-etg.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderoreskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,40 m - 2,41 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42166.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tilhørende uteareal er opparbeidet med belegningsstein.

Beliggenhet

Har du noen gang drømt om å bosette deg sentralt til i forhold til bydeler? Da er dette muligheten for deg! Bjørndalsbrotet befinner seg sentralt til i Loddefjord med kort vei til blant annet Fyllingsdalen, Bergen Sentrum, og Laksevåg. Perfekt for den travle hverdagen! Her kan du bosette deg i grønne omgivelser, for samtidig oppleve å ha kort vei til det meste.

Nærmeste dagligvarebutikk, KIWI Bjørgeveien, finner du like rundt hjørnet. I området er det ellers kort vei til Vestkanten Storsenter. Her finner du blant annet flere dagligvarebutikker, klesbutikker, restauranter, vinmonopol, apotek, kaféer, badeland, bowling og mye mer! Like ved er knutepunktet Loddefjord bussterminal. Herfra kan du enkelt manøvrere deg videre dit du måtte ønske.

På en ellers grå dag kan middagen enkelt plukkes opp hos Tin Tin Loi Chinese Take-Away, Papa's Takeaway, Napoli Pizzeria for å nevne noen.

For den friluftinteresserte finnes det fine turmuligheter i nærområdet, blant annet ved Lyderhornsfjellet, Straumfjellet og Kanadaskogen. Turer langs med Bjørndalspollen kan også anbefales. Området tilbyr mange idrettsanlegg og fritidstilbud, inkludert Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg, Varden idrettspark og Olsvikhallen. Skulle man ønske å trene innendørs har SATS, BPC Gym og MOVA Mathopen alt man måtte trenge for en fin treningsopplevelse.

For ansatte ved Haakonssvern er dette en glimrende mulighet til å bosette seg i nærheten av arbeidsplassen.

Til Bergen Sentrum og Flesland er den henholdsvis 15-20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)
- Vadmyra skole
- Loddefjord skole
- Mathopen skole
- Varden skole
- Sandgotna skole (8-10 kl.)
- Fyllingsdalen videregående skole
- Laksevåg videregående skole
- Olsvikåsen videregående skole
- Universitetet i Bergen
- Handelshøyskolen BI

Barnehager:

- Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år)
- Sæterdal barnehage (1-5 år)
- Bjørgedalen barnehage (1-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Bjørndalsbrotet, ligger like rundt svingen og byr på rute nummer 23, 24 og 49. Ytterligere flere ruter kan man ta ved Loddefjord terminal.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning.
- Ytterveggene ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning og fasadeplater i regi av Brl i 2013/2014.
- Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus.
- Ytterkledning ble malt i regi av Brl i 2018/2019.
- Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Konstruksjonen er oppført i plasstøpt betong.
- Gruslag oppå takbelegg.
- Taktekking ble skiftet i ca 2007/2008.
- Taktekking er Brls ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 06.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2019.
- Hvor lenge har du eid boligen?: 6 år.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

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

Svar: Det er en sprekk inne i ildstedet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: arbeidsbeskrivelse: skiftet sikringsskap, montert 16 stk jordfeil automater. montert komfyrvakt. Trekt om kabler i alle rom. Byttet alle brytere, dimmere og stikkontakter, montert spotter foran inngangsdør, koblet varmepumpe (byttet ut i 2022 av annet firma), montert og koblet utelys på styring via. underfordeling i utebod. Har ikke montert spotter på kjøkken og ikke lagt varmekabler på bad. ellers er alt elektrisk byttet ut.

Arbeid utført av: Bravida Norge 3 AS.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja.

Beskrivelse: Egen ladeboks på egen parkering i fellesgarasje. Ladeboks fra Zaptec, som ble byttet i 2024.

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

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Nei.

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

Beskrivelse: Det er byttet oppvaskmaskin i 2021. Det er byttet induksjonstopp i 2021. Det er lagt nytt gulv på tv-stue/bod i 2020. Det er lagt nytt gulv i 2024 på kjøkken, gang og stue. Alt dette er gjort av privatpersoner med kunnskap på området.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Bjørndalsbrotet 90!

Etter å ha parkert bilen og satt den på lading på din egen garasjeplass, er det første som møter deg en romslig entré med plass til å henge fra seg både jakker og sko. Fra entréen blir du møtt av godt med lys fra boligens store vinuder, som viser veien videre innover. Velkommen!

TOALETTROM:

Boligens toalett er på 1,4 m², er lys av farge og inneholder servant med møblement/spilskap og belysning for også toalett. Her er også avtrekksventil i himling.

BAD:

Boligens bad på 6,7 m² er har keramiske fliser på gulv og en blanding av keramiske fliser og malt tapet på vegg. Badet er lekkert innredet i lyse farger og inneholder servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfellbare dusjdører i glass, dusjgarnityr og badekar. Her finnes også avtrekksventil i vegg.

KJØKKEN:

Kjøkkenet på 10,5 m² fikk en ny lys innredning fra Norema på begynnelsen av 2000-tallet, og finner sin velegnede plass i hjørnet av boligen. Kjøkkenet har takhøy inndredning og inneholder ett overskap med glassfronter, laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn fra Samsung og platetopp med induksjon fra 2021 og Electrolux.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Asko), fra 2021.
- Side by side kjøleskap/frys med innlagt vann (LG), fra 2024.

SOVEROM:

Leilighetens soverom på henholdsvis 12,1 m², 9,2 m² og 6,8 m² er alle av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommene har alle god med lysinnslipp og kan alternativt innredes til blant annet barnerom og eller hjemmekontor.

VASKEROM:

Leilighetens herlige vaskerom er av god størrelse og er innredet med stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate og varmtvannstank. Også her er det avtrekksventil i vegg. Dette er et rom man virkelig blir glad i!

Vaskerom ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier.

GARDEROBEROM:

Leiligheten har et eget omkleddingsrom / garderoberom (6,6 m²). Det er ingen belysning i rommet pr. i dag. Rommet er regulert som "kott" på de originale byggetegningene, og har ingen vindu.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malte betong.

INNVENDIG TRAPP:

- Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Eikeparkett i trinnene. Trappen er fra byggeår.

INNVENDIGE DØRER:

- Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad, hvite tredører m/finer.
- Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue.
- Boddør er av eldre årgang. Øvrige innerdører er hovedsakelig av nyere årgang.

PIPE OG ILDSTED:

- Rørpipe i stål.
- Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Fra begynnelsen av 2000-tallet. Peisovn er rentbrennende.

OPPGRADERINGER:

- Nytt laminatgulv og maling av vegger i tv-stue/hobbyrom i 2020.
- Nytt laminatgulv i gang/trapperom, stue og kjøkken i 4-etg i 2024.

ANNET:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang/trapperom i 4-etg.
- Garderobeskap i omkleddningsrom.
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap i tv-stue/hobbyrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER VVS:

VVS:

- Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.
- Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

VENTILASJON:

- Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom.
- Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

EL. ANLEGG:

- Sikringsskap i tv-stue/hobbyrom. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), ringetrafo, overspenningsvern, komfyrvakt.
- Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 14 stk.

10 ampere. 1 stk.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling i entre, stue, to soverom og i kasse v/himling på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

SENTRALSTØVSUGER:

- Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger er fjernet. Motor/beholder må ev. plasseres i bakre del av 3-etg.

BODER:

- Boligen disponerer en utvendig bod på 1,3 m², med tilgang fra terrassen.
- Uisolert bod med utvendig adkomst, ved inngangspartiet (3,7 m²).
- I tillegg til to/tre innvendige boder i boligen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Lof:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noen fuktskjolder og misfarging ble observert i sutak i bod med utvendig adkomst.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Innvendig > Overflater - påpekte punkter:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Parkett har en del slitasje/striper. Det er sprekker og delvis løse gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Gulvfliser i entre bør lokal utbedres/skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ildfast stein inni peisovn bør skiftes v/ behov. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegger mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Det anbefales å la grunnmur som ligger mot tilfylte masser være synlig på innside.

Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik: Rekkverk/gelender har en del slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Badedør:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Generell kommentar: El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/ fliselim må det utføres tiltak.

Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Innredning/skap må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Spesialrom > 4-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (10,5 m²) > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Benkeplate har fuktutsvelling noen steder. Det er svelling/slitasje på flere skapfronter.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Generell oppgradering og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.

Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (10,5 m²) > Avtrekk:

Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 3-etg > Bad (6,7 m²) > Generell:

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Kostnadsestimat gjelder oppussing av bad med tilsvarende standard. Dersom det skal helflises kan kostnadsestimat bli høyere.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Alle har garasjeplass som følger boligen, hvor det kan installeres elbil-lader. Beboer setter opp eget ladepunkt for egen regning. Borettslaget er tilknyttet elaway de krever inn strøm oppgjør for borettslaget. Ellers 40 utendørs parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003231336

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad (ikke i opphevet dusjsone).
- En vegghengt panelovn.
- Varmepumpe, fra 2022.
- Peis i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 805 440

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 221 760

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 75 888 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dekker driftskostnader, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag lån, vedlikehold tilleggspåkostning, feieavgift, bomiljøprosjekt og garasjeleie.

Fordeling:

Tilleggspåkostning kr. 56,00,-

Feieavgift kr. 50,00,-

Bomiljøprosjekt kr. 10,00,-

Garasjeleie kr. 300,00,-

Felleskostnader kr. 5 908,00,-

Sum felleskostnader: kr. 6 324,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 324

Andel Fellesgjeld

Kr 354 424

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Bjørndalsbråtet Borettslag pr. 30.09.2025: 39 913 678,00,-.

Andel fellesformue

Kr 23 276

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Bjørndalsbråtet Borettslag

Organisasjonsnummer

953614448

Andelsnummer

70

Om borettslaget

Styreleder: Stig Jan Høisæther

Styreleders e-post: stigcom@online.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90437202965

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, fastrente tom. 23.09.2027

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,24%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 354 424,42

Total saldo lån: 39 913 678,00

Innfrielsesdato: 30.12.2042

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hundehold i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Alle hunder skal registreres med navn, rase, fødselsdata og dato for anskaffelse. Katter og andre "frittgående" husdyr skal merkes med halsbånd eller på annen måte slik at de blir identifiserbare for styret eller andre når det er påkrevd.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 416 i Bergen kommune. Andelsnr. 70 i Bjørndalsbråtet Borettslag med orgnr. 953614448

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/122/416:

08.08.1980 - Dokumentnr: 19250 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:415

Med flere bestemmelser

19.08.1982 - Dokumentnr: 926170 - Elektriske kraftlinjer

FANA-LODDEFJORD-LILLE SOTRA

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1989 - Dokumentnr: 2713 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:27

22.05.1992 - Dokumentnr: 11883 - Erklæring/avtale

INKURIEPÅTEGNING PÅ DBNR. 8471/82 HVORETTER 533 M2 ER

FRADELT GNR. 122 BNR. 26 OG TILLAGT D.E.

23.12.1994 - Dokumentnr: 34579 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:558

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.06.1999 - Dokumentnr: 15964 - Elektriske kraftlinjer

Vedr. kraftlinje: 300 kV kraftledning Fana - Kollsnes.

Registrert i kraftledningsregisteret ved Nordhordland

Sorenskriverembete 28/4-99.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2014 - Dokumentnr: 987484 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:133

Bestemmelse om vedlikehold

23.02.1979 - Dokumentnr: 904562 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:122 Bnr:3

20.03.1980 - Dokumentnr: 7246 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:122 Bnr:425

24.11.1981 - Dokumentnr: 27217 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:122 Bnr:436

13.01.1982 - Dokumentnr: 746 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:122 Bnr:434

29.10.1991 - Dokumentnr: 27903 - Målebrev
Målebrev over bnr. 440(off. veg) utskilt fra bnr. 1,5,206
207,208,416 og 417 med tilsammen areal: 4.918 m2.
A. 487
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1992 - Dokumentnr: 11871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:122 Bnr:552
AREAL CA 600 M2.

21.06.2012 - Dokumentnr: 494891 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:133
Vederlag: NOK 40 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 270583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:122 Bnr:416

27.02.1980 - Dokumentnr: 5076 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:194
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.03.1980, vedrørende nybygg av boligblokk C.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og tegninger datert 15.02.1978. I dagens planløsning er det satt inn en peis i stuen, i andre plan. I første plan er ene soverommet gjort mindre, til fordel for større bad.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over i privat veg.

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.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med reguleringsformål til boligbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen med følgende planinfo:

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 4500000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C

Ikrafttrådt: 30.03.1978

Dekningsgrad: 98,0 %

PlanID: 15680000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/
HAAKONSVERN

Ikrafttrådt: 22.10.2001

Dekningsgrad: 0,7 %

PlanID: 65520000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., BJØRNDALSBROTET

Ikrafttrådt: 04.09.2024

Dekningsgrad: 0,5 %

Arealformål i kommunaplanen:

Planid: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg (87,9 %), Bebyggelse og anlegg (9,7 %),
Grønnstruktur (2,4 %) og Forsvaret (< 0,1 % (13,1 m²).

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 15680000

Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei

Dekningsgrad: 0,7 %

PlanID: 65520000

Reguleringsformål: Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 0,3 %

PlanID: 65520000

Reguleringsformål: Gate med fortau

Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 65520000

Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 65520000

Reguleringsformål: Kjøreveg

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 65520000

Sonetype: Høyspenning

Dekningsgrad: 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 4500001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C

Ikrafttrådt: 17.11.2003

PlanID: 6890004

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., BJØRNDAL

Ikrafttrådt: 13.02.1987

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71850000

Plannavn: Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 m. fl., Haakonvern orlogsstasjon og Knappen

Dekningsgrad: < 0,1 % (4,0 m²)

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 1,8 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Sentral-/Regionalnett elforsyning

Dekningsgrad: 2,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Faresone ras

Dekningsgrad: 30,9 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 6,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: M1 Haakonsvern og Knappen

Dekningsgrad: 10,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Haakonsvern skytefelt - gul sone

Dekningsgrad: 99,7 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 6890000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1, ØST FOR BJØRNDALSBROTET

PlanID: 3370000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Boligen ble grundig rengjort av et profesjonelt vaskebyrå før styling og visning, og før overtakelse vil kun en enkel gulvvask bli utført.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

354 424 (Andel av fellesgjeld)

4 344 424 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 353 984 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 361 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 364 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 560

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visning/privatvisning helg/overtakelse pr. stk kr 2 990, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 70 715,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale avgifter, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument, utlegg foto, innhenting av informasjon fra forretningsfører og utlegg takstrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

21.10.2025









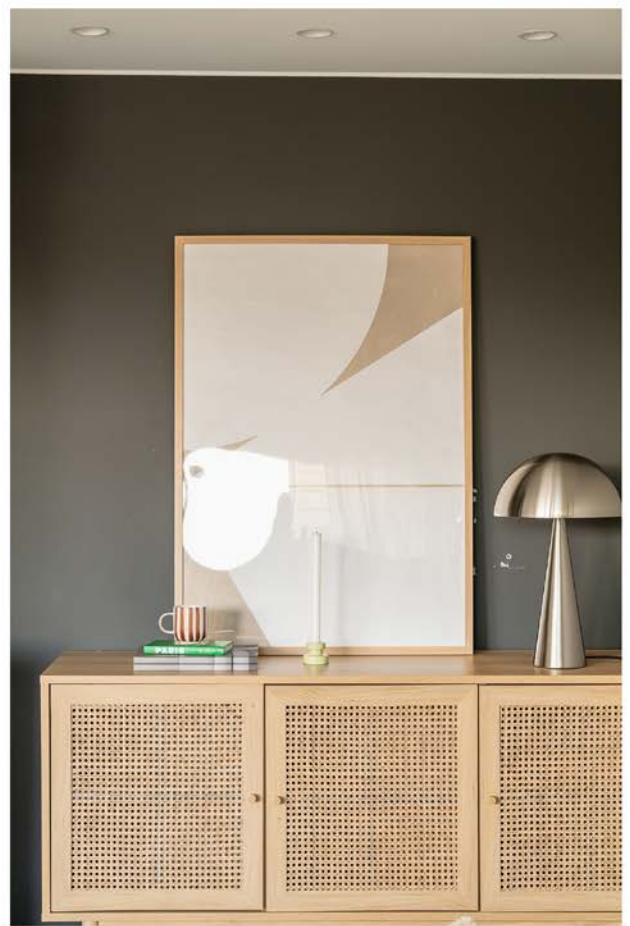


















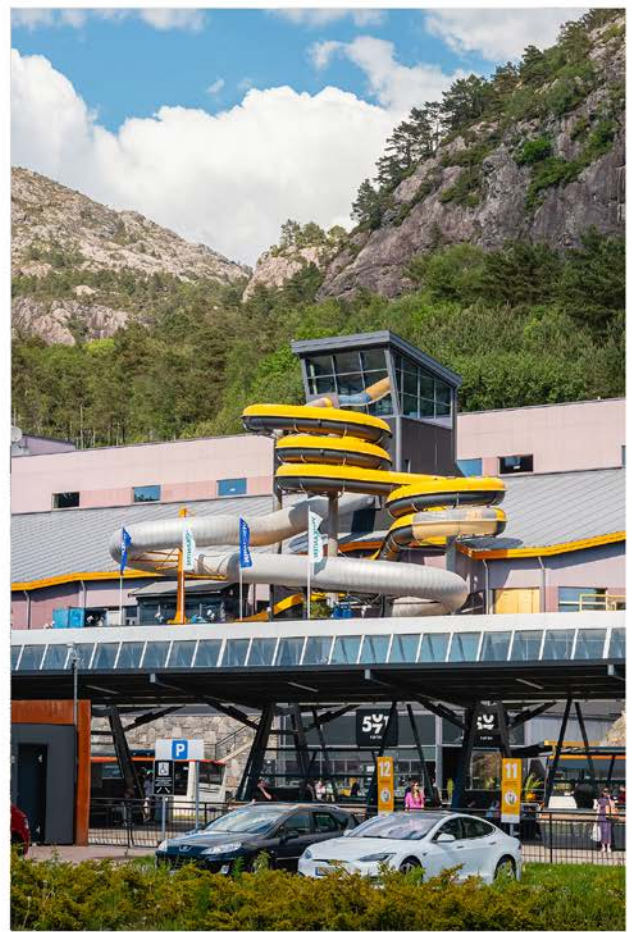












Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk



Bjørndalsbrotet 90, 5170
BJØRNDALSTRÆ



BERGEN kommune

gnr. 122, bnr. 416

Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2454

Referansenummer: VE1355

Foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning. Ytterveggene ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning og fasadeplater i regi av Brl i 2013/2014. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus. Ytterkledning ble malt i regi av Brl i 2018/2019. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er oppført i plasstøpt betong. Gruslag oppå takbelegg. Taktekking ble skiftet i ca 2007/2008. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malte betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv og maling av vegger i tv-stue/hobbyrom i 2020.
- Nytt laminatgulv i gang/trapperom, stue og kjøkken i 4-etg i 2024.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørfronter i gang/trapperom i 4-etg.
- Garderobeskap i omkleddingsrom.
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap i tv-stue/hobbyrom.

Pipe og ildsted:

Rørpipe i stål.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Fra begynnelsen av 2000-tallet. Peisovn er rentbrennende.

Innvendig trapp:

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Eikeparkett i trinnene.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad, hvite tredører m/finer.

Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue.

Boddør er av eldre årgang. Øvrige innerdører er hovedsakelig av nyere årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 6,7 m².

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt tapet på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblelement/speil og belysning, toalett, innfelbare dusjdører i glass, dusjgarnityr, badekar.

Avtreksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vaskerom. Areal: 7,2 m².

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

Avtreksventil i vegg.

Vaskerom ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 10,5 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong m/led spotlights i kasse v/himling.

Norema kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2021.

Medfølgende hvitevarer:

Beskrivelse av eiendommen

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra 2021.
- Side by side kjøleskap/frys med innlagt vann (LG). Fra 2024.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett.
Avtreksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår:
2011. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i tv-stue/hobbyrom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), ringetrafo, overspenningsvern, komfyrvakt.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 14 stk.
10 ampere. 1 stk.

1 stk 16 ampere sikring er plassert i sikringsboks i bod med utvendig adkomst. Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre, stue, to soverom og i kasse v/himling på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (ikke i opphevet dusjsone).
En vegghengt panelovn.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Sentralstøvsuger:
Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger er fjernet. Motor/holder må ev. plasseres i bakre del av 3-etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

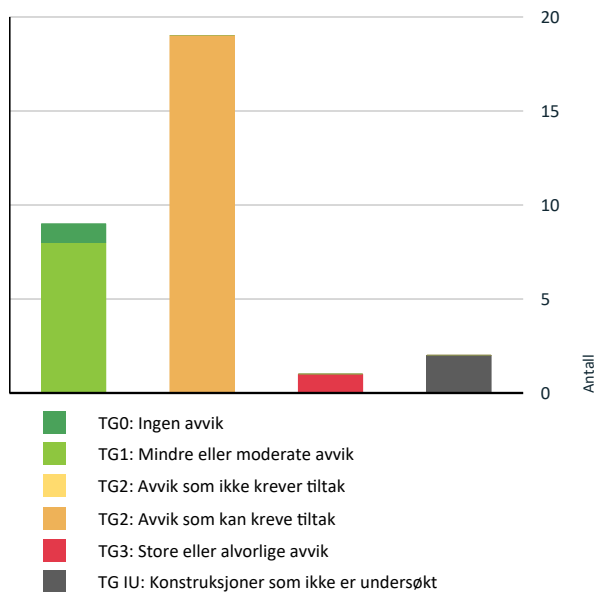
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

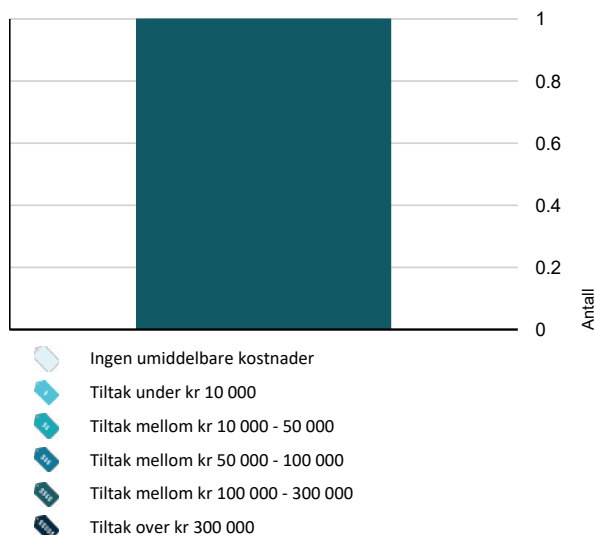
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3-etg > Bad (6,7 m²) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - påpekte punkter [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Badedør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3-etg > Vaskerom (7,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (10,5 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (10,5 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1981

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
Rekkehusleilighet over to plan (3-etg & 4-etg).
Vestvendt terrasse på 13,8 m² med utgang fra stue. Utvendig bod på 1,3 m² med adkomst fra terrasse.
En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Tilhørende bod v/ boligens inngangsparti (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1U Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon i betong.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Konstruksjon av taksperrer i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

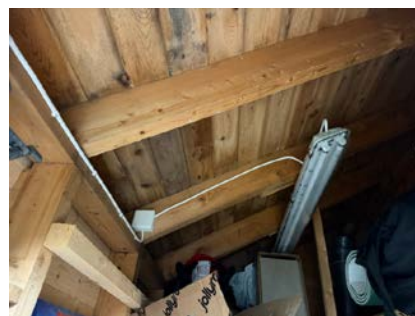
- Det er påvist andre avvik:

Noen fuktskjolder og misfarging ble observert i sutak i bod med utvendig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Fuktskjolder og misfarging i sutak i bod med utvendig adkomst.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus. Vinduene har trelags isolerglass. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør bod: Malt dørbord.

Ytterdør: Malt dørbord med smalt felt av isolerglass. Døren har Id Lock kodelås.

Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Ytterdører og terrassedør ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus. Terrassedør har trelags isolerglass. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdører og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Tilstandsrapport



Kodelås på ytterdør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 13,8 m² med utgang fra stue. Utvendig bod på 1,3 m².

Terrassen er oppført i betong og belagt med takbelegg, påstøp og keramiske fliser.

Rekkverk i stålprofiler og glass/frosted glass.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,07 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble renoveret i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Byggmester Markhus.

Utvendig bod v/ terrasse er uisolert. Tak på utvendig bod er teknet med profilerte aluminiumsplater.

Ny el.styrt markise v/terrasse i 2023. Montert av Norsol.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Terrasse med utgang fra stue.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt platekledning, dekortapet, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malte betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv og maling av vegger i tv-stue/hobbyrom i 2020.
- Nytt laminatgulv i gang/trapperom, stue og kjøkken i 4-etg i 2024.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i gang/trapperom i 4-etg.
- Garderobeskap i omkleddingsrom.
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Garderobeskap i tv-stue/hobbyrom.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Hull i vegg etter trappegrind, øverst i trappen.

Merker på gelenderet mot stuen, de vil bli malt over før utflytting.

Litt slitt gelender i trappen.

En løs stikkontakt i stuen (bak sofa), ser ut til at den har vært limt på, vi limer den før visning.

Merker på begge vinduskarmen i stuen.

Et lite merke i veggen, i nedre del av trapp

Et merke på veggen over varmtvannstanken

Deksel på lås på ytterdør er litt løst, så det er teipet.

Avvik som ellers kan være greit å merke seg:

Det mangler lysbryter på walk-in closet fordi lyset er koblet opp mot future home og sensor, og i utgangspunktet skal man kunne styre lys fra app på telefonen, og sensoren kan også være koblet til at lyset slår seg på automatisk. Futurehome gikk konkurs, og det kom etter hvert en betalingsløsning for å bruke appen og funksjonene i den. Vi har valgt å ikke betale for Future home appen, så derfor går ikke lyset på der.

Lys over benk på vaskerom, kunne også styres via. App, de har ikke vært brukt på en stund, så mulig det også er pærer som må byttes.

TO 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, to-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt platekledning, dekortapet, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malte betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Parkett har en del slitasje/striper. Det er sprekker og delvis løse gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Gulvfliser i entre bør lokal utbedres/skiftes.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Sprekker og delvis løse gulvfliser i entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 23 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevern forskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med atomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Wiking. Fra begynnelsen av 2000-tallet. Peisovn er rentbrennende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ildfast stein inni peisovn bør skiftes v/ behov. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Sprekk i ildfast stein inni peisovn.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside i tv-stue/hobbyrom og bod i bakkant.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Tv-stue/hobbyrom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 14,7 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 70,5 % ved en temperatur på 17,0 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegger mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Det anbefales å la grunnmur som ligger mot tilfylte masser være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig innelima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.

! TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Eikeparkett i trinnene.

Trappen er fra byggeår.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk/gelender har en del slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er noen steder større enn 10 cm.

TO 1 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad, hvite tredører m/finer.

Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue.

Boddør er av eldre årgang. Øvrige innerdører er hovedsakelig av nyere årgang.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TO 2 Badedør

Formpresset profilert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

3-ETG > BAD (6,7 M²)

TO 3 Generell

Bad. Areal: 6,7 m².

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt tapet på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbare dusjdører i glass, dusjgarnityr, badekar.

Avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:

- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornyning/utskiftning av vann/avløpsrør.

- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.

- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Kostnadsestimat gjelder oppussing av bad med tilsvarende standard. Dersom det skal helflises kan kostnadsestimat bli høyere.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

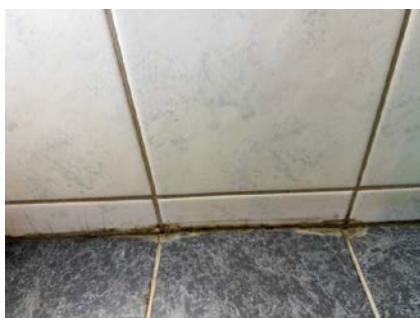
Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Sprekker i veggfliser i nedre del av dusjsone.



Oppkant til gulv i dusjsone.

3-ETG > BAD (6,7 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,2 % ved en temperatur på 20,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 7,2 m².

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerom ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

Overflater vegger og himling

Malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

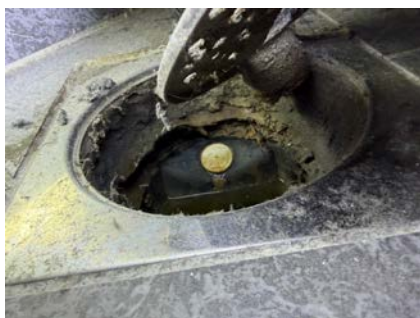
Sluk av plast, eldre modell.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk i gulv.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

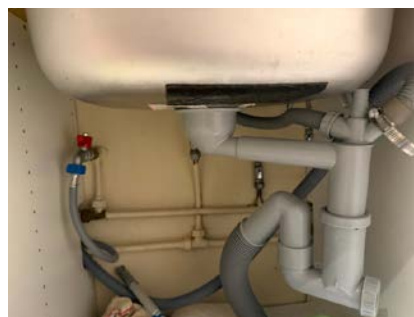
Innredning/skap må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.



Røropplegg under vask.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

3-ETG > VASKEROM (7,2 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot nabo.

KJØKKEN

4-ETG > KJØKKEN (10,5 M²)

Overflater og innredning

Areal: 10,5 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet. Laminat på gulv, malt plateledning/malt betong på vegger, malt betong m/led spotlights i kasse v/himling. Norema kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter. Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2021.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra 2021.
- Side by side kjøleskap/frys med innlagt vann (LG). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Benkeplate har fuktutsvelling noen steder. Det er svelling/slitasje på flere skapfronter.

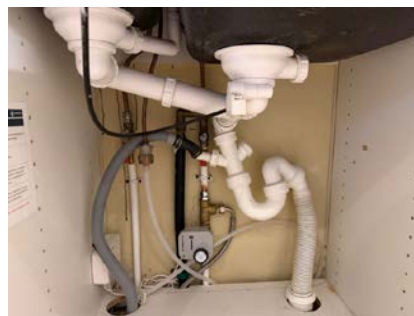
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.

4-ETG > KJØKKEN (10,5 M²)

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Grepa.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

4-ETG > TOALETTRUM (1,4 M²)

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,4 m².

Keramiske fliser på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Pga vvs-utstyrs alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

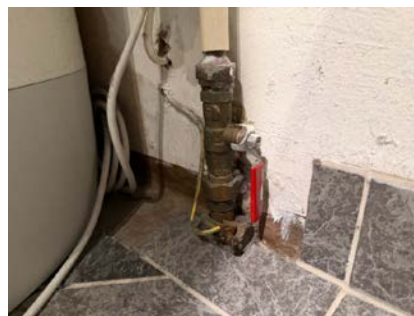
Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

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 utskifting av rør.



Stoppekran på vaskerom.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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.

1 TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luft sirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2011.
Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank på vaskerom.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i tv-stue/hobbyrom.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), ringetrafo, overspenningsvern, komfyrvakt.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 14 stk.

10 ampere. 1 stk.

1 stk 16 ampere sikring er plassert i sikringsboks i bod med utvendig adkomst. Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Bl.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre, stue, to soverom og i kasse v/himling på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (ikke i opphevet dusjsone).

En vegghengt panelovn.

Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Sentralstøvsuger:

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger er fjernet. Motor/beholder må ev. plasseres i bakre del av 3-etg.

Norgespris:

Eier har ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 2014 ble det meste rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier: Ja, av Bravida Norge 3 AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier.
Samsvarserklæring gjelder:
Skiftet sikringsskap, montert 16 stk jordfeilautomater, montert komfyrvakt, trekt om kabler i alle rom, byttet alle brytere, dimmere og stikkontakter, montert spotter foran inngangsdør, montert og koblet utelys på styring via. Underfordeling i utebod. Ikke montert spotter på kjøkken, og ikke byttet varmekabler på

Tilstandsrapport

bad, ellers er alt byttet ut.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



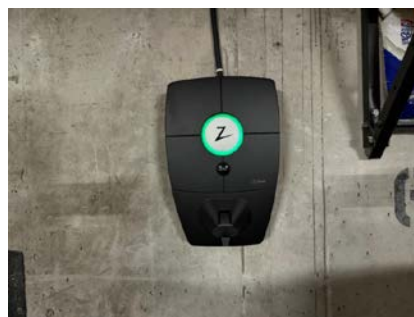
Sikringsskap i tv-stue/hobbyrom.



Sikringsboks i bod med utvendig adkomst.



Varmepumpe med uttak i trapperom



El. bil ladestasjon v/ garasje plass.

🔧 TO 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.



Tilstandsrapport

Leiligheten har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

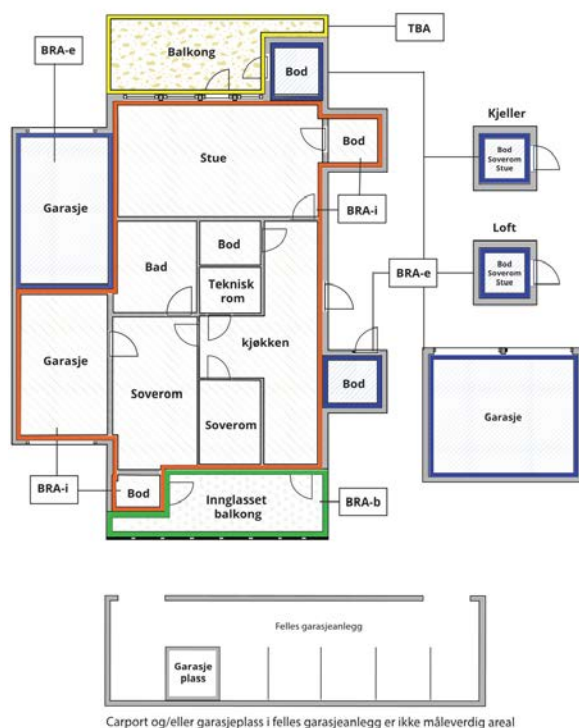
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3-etg	74			74	
4-etg	65	4		69	14
SUM	139	4			14
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3-etg	Gang/trapperom (10,8 m ²), bad (6,7 m ²), vaskerom (7,2 m ²), soverom (12,1 m ²), soverom 2 (9,2 m ²), tv-stue/hobbyrom uten vindu (11,5 m ²), omklæringsrom uten vindu (6,6 m ²), bod (5,1 m ²), kott under trapp (1,3 m ²)		
4-etg	Entré (1,6 m ²), gang/trapperom (13,9 m ²), toalettrom (1,4 m ²), soverom (6,8 m ²), stue (28,8 m ²), kjøkken (10,5 m ²)	Uisolert bod med utvendig adkomst (3,7 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,5 m² av bruksarealet i 3-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,3 m² av bruksarealet i 4-etg.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,40 m - 2,41 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2020: Malt vegger og tak og lagt laminatgulv på tv-stue/bod, gjort i privat regi.

2021: Byttet oppvaskemaskin og platetopp på kjøkkenet, gjort i privat regi.

2022: Ny varmepumpe installert av Øygarden elektriske, installasjonsskjema og faktura foreligger.

2023: Installert elektrisk markise fra Norsol, Det elektriske er gjort av Oneco, Samsvarserklæring for det elektriske foreligger.

2024: Lagt Laminatgulv i stue, gang og på kjøkken, gjort i privat regi. Byttet kjøleskap, til et med innlagt vann, Bergen rørarbeid AS v/Sondre Erenstsen har gjort det nødvendige arbeidet med tilkoblinger, tilbud med beskrivelse av arbeidet og faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Bad er utvidet ihht. opprinnelig størrelse. Det er satt opp lettvegg mellom bod - tv-stue/hobbyrom.

I opprinnelige byggetegninger er bakre del av 3-etg inntegnet som et åpent rom uten skillevegg.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	133	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	416	0	0	42166.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørndalsbrotet 90

Hjemmelshaver

Bjørndalsbråtet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
70/Bjørndalsbråtet Borettslag	953614448	70	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Sara Floen Nyhammer & Harald Soltvedt Nyhammer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
70	100	23 276 31.12.2024	354 424 30.09.2025

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 6324,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Bjørndalsbrotet.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Hetlevikåsen og Sotra/Lifjellet.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Vestkanten kjøpesenter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Lyderhornsfjellet og Kanadaskogen i området. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg, Varden idrettspark, Olsvikhallen mm i området Bergen Vest, samt skoler som Bjørndalsskogen Skole, Kjøkkelvik Skole, Olsvik Skole, Loddefjord Skole, Vadmyra Skole og Godvik Skole.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4500000). Formål: Bolig.
Planid: 4500000.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 3 M.FL., SÆTERDAL-ÅSHEIM, FELT C.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 30.03.1978.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.



Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tilhørende uteareal er opparbeidet med belegningsstein.

Parkering:

En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Zaptec.

For øvrig er det utendørs gjesteparkering på oppmerkede plasser og parkering langs vei.

Garasje plass er merket 66. Ny el. bil ladestasjon i 2024, skiftet pga. reklamasjon.

Ladeløsning i brl via elaway. For mer info: <https://elaway.io/no>

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 122 og bnr. 416 og har følgende adresser:

- Bjørndalsbrotet 60- 200 (like nr).
- Bjørndalsbrotet 201 - 242 (like og ulike nr).
- Bjørndalsbrotet 243 -251 (ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Bjørndalsbråtet Borettslag består av til sammen 114 boenheter.

Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.

Hver andelseier må være medlem i BOB, hvis flere må alle ha medlemskap.

Borettslaget er innmeldt i NBBL sitt sikringsfond.

Styreleder i Brl: Stig Jan Høisæther.

Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 953 614 448.

Navn/fortaksnavn: Bjørndalsbråtet Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 22.03.1977.

Næringskode: 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0003231336.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250300	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Floen Nyhammer	Harald Soltvedt Nyhammer
Gateadresse	
Bjørndalsbrotet 90	
Poststed	Postnr
BJØRNDALSTRÆ	5170
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk inne i ildstedet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

arbeidsbeskrivelse: skiftet sikringsskap, montert 16 stk jordfeil automater. montert komfyrvakt. Trekt om kabler i alle rom. Byttet alle brytere, dimmere og stikkontakter, montert spotter foran inngangsdør, koblet varmpumpe (byttet ut i 2022 av annet firma), montert og koblet utelys på styring via. underfordeling i utebod. Har ikke montert spotter på kjøkken og ikke lagt varmekabler på bad. ellers er alt elektrisk byttet ut.

Arbeid utført av

Bravida Norge 3 AS

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen ladeboks på egen parkering i fellesgarasje. Ladeboks fra Zaptec, som ble byttet i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har innredet en bod om til tv-stue ved å legge laminat gulv og male vegger og tak

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er byttet oppvaskmaskin i 2021. Det er byttet induksjonstopp i 2021. Det er lagt nytt gulv på tv-stue/bod i 2020. Det er lagt nytt gulv i 2024 på kjøkken, gang og stue. Alt dette er gjort av privatpersoner med kunnskap på området.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250300

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Floen Nyhammer	5c7267097760e1107c647 46b1a1a37add2006d71	30.09.2025 12:43:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Soltvedt Nyhammer	f1ef623e6a866d7094dca 9cc80bfee7798f24948	30.09.2025 12:42:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250300

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

Husordensregler

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.
2. Boring eller banking skal ikke forekomme på søndager, etter kl. 20.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.
3. TV, radio, musikkanlegg osv. må dempes så de ikke forstyrrer naboene. "Høylydte" fester varsles og avtales med de nærmeste naboene.
4. Alt søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i bosscontainer. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Kartonger kastes i egne containere hvis slike er stilt til rådighet, ellers skal det rives i stykker før det kastes i bosscontainer.
Bossrommene skal kun benyttes til husholdningsavfall! Annet avfall må leveres til [kildesorteringsanlegg](#) eller i container som borettslaget leier inn et par ganger i året.
5. Beboerne plikter til enhver tid å holde rent rundt husene. Hver borettsshaver koster, spylar, evt. måker snø og holder rent i gangveiene utenfor hus og hage.
6. Tørking og lufting av tøy kan foregå på altan, men ikke høyere enn altanfronten. På evt. klesstativ i hagen skal det ikke henge tøy ute på søn- og helligdager.
7. **Parkering og garasjer**
All parkering for borettsshavere skal foregå i garasje eller på egen anvist parkeringsplass. Gjesteparkering skal skje på utendørs parkeringsplass. Alt opphold i garasjene som ikke har forbindelse med parkering av kjøretøy er strengt forbudt. **Foreldre pålegges å holde barna borte fra garasjene.**
I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å benytte garasjen til reparasjoner.
Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller uregistrerte kjøretøy i garasjen.
Det er heller ikke tillatt å lagre eller hensette brennbare saker eller materialer av noe slag, eller andre gjenstander som ikke har direkte forbindelse med kjøretøyet.
Bensin skal bare oppbevares på kjøretøyet.
Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller uregistrerte motorvogner på parkeringsplassene.
8. **Bestemmelser om hunder og andre husdyr**
Hundehold i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Alle hunder skal registreres med navn, rase, fødselsdata og dato for anskaffelse. Katter og andre "frittgående" husdyr skal merkes med halsbånd eller på annen måte slik at de blir identifiserbare for styret eller andre når det er påkrevd.
Det er til enhver tid båndtvang overalt på lagets område!
Lufting av hund må ikke skje på lagets lekeplasser eller i nærheten av disse. Mindreårige må ikke luften hunden. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets område er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.
Hunden må ikke være til sjenanse eller på noen måte volde ulemper for naboer.
Disse bestemmelsene gjelder også for andre typer husdyr, feks. katter.
Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret forlange at hunden (eller annet husdyr) fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter.
Hvis en beboer får ny hund skal det sendes ny søknad til styret.
9. **Kjøring på området**
All kjøring på området utover tilkjørsel til garasje og parkeringsplass er strengt forbudt. Unntatt er strengt nødvendig transport som ambulanse, kjøring av eldre, syke, tyngre gods og transport av varer. Gangveiene skal være trygge for barn og eldre, og man skal være spart for unødvendig motordur. Bommene skal holdes lukket.
10. **Parabolantenner**
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på hus eller altan på en måte som gjør at de blir synlige fra gateplan.
11. **Generelt**
Disse bestemmelsene kan endres av styret dersom styret finner det hensiktsmessig.

Vedtekter

for Bjørndalsbråtet borettslag org nr 953614448 tilknyttet **Bergen og Omegn Boligbyggelag** vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1977, endret på generalforsamling 1. juni 1988, 14.04. 2005, 2 april 2009, 17. mars 2011 og den 25. mars 2015 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørndalsbråtet 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 ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.
5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Varmepumpe kan settes opp forutsatt at den ikke er sjenerende for andre beboere. Styret kan kreve at varmepumpe flyttes eller at det gjøres andre tiltak for å unngå sjenanse for naboer. Slike utvendige tekniske installasjoner skal uansett monteres skjult, eventuelt dekket av en kasse eller lignende som gjør at den ikke bryter estetisk med omgivelsene.

Dersom første andelseier ved innflytting eller andelseier siden med samtykke fra styret har montert piper, foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen utvendig eller innvendig, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret når det faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, mot et nominelt tillegg i husleien. Tilleggets størrelse og kriterier for differensiering av tillegget fastsettes fastsettes av generalforsamlingen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt med styrets samtykke såfremt det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5. Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, ildsted, pipe, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke

er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør med de unntak som fremgår av §5-2 pkt. 3, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, *ildsted, pipe*, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
6. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde konstruksjoner som er oppsatt av den enkelte andelseier eller tidligere andelseiere og som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, jfr. også 2-4.
7. Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
8. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vifte for balansert ventilasjonsanlegg, sluk samt vannrør og avløpsrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, eller i øvrige vegger, tak eller gulv når skaden ikke er påført av andelseier, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også varmekabler på bad, men ikke i andre rom. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør

gjelder som følge av slitasje og elde. Varmtvannsbereder skiftes når reparasjon etter styrets oppfatning ikke er mulig eller regningssvarende.

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.

5-3 Egenandel i forsikringssaker

I de sakene der en skade dekkes av borettslagets forsikring og andelseier har vedlikeholdsplikt under pkt. 5-1, betales forsikringens egenandel av andelseier. Hvis borettslaget har vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, betales egenandelen av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite og evt. medlemmer av utvalg
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Beløpet for dugnadsinnbetaling 2015 overføres driftsbudsjettet uten å være bundet opp til dugnadsarbeid.

Fra 2016 overføres beløpet til grunnleien etter den prosentsatsen BOB bruker for den enkelte leilighet.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering. Styret kan også iverksette andre tiltak som det finner nødvendig for å opprettholde sikkerheten og forebygge ulempe for beboerne.

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

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



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

Dato: 6. mai 2025 kl.: 19.00

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbrotet

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 23.04.2025
Hege Johannessen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen



Deltager på generalforsamling, i Bjørndalsbråttet borettslag, 06.05.2025.

Navn: _____ Hus nr: _____

☐

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier

☐

Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Årsrapport 2024 fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Innkomne saker

5. Valg av styre

6. Vederlag til styret

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Bjørndalsbråtet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget holder til i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Styret og møtevirksomhet

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Hege Johannessen	Bjørndalsbrotet 132	Valgt i 2023 for 2 år
Nestleder:	John Erik Engeberg	Bjørndalsbrotet 112	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlemmer:	Gerd Urang	Bjørndalsbrotet 230	Valgt i 2023 for 2 år
	Lene Merethe Eikeland	Bjørndalsbrotet 216	Valgt i 2024 for 2 år
	Remi Kalland Kerrar	Bjørndalsbrotet 120	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlemmer:	Erik Rådal	Bjørndalsbrotet 140	Valgt i 2024 for 1 år
	Ronny Lyngholm	Bjørndalsbrotet 220	Valgt i 2024 for 1 år
Valgkomité:	Marianne Hansen	Bjørndalsbrotet 138	Valgt i 2024 for 1 år
	Ingrid Thornes	Bjørndalsbrotet 128	Valgt i 2024 for 1 år

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter hvor i alt 126 protokollerte saker har vært behandlet.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 114 andeler, fordelt på 8 småhus og 7 terrassehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret. Forsikringen omfatter bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygg volum bekostet av eier. Forsikringen dekker også styreansvar.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Borettslaget er forsikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som sikrer tap av felleskostnader.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

2024 - Det ble omsatt 10 boliger til følgende priser:

Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 190 000 eks fellesgjeld – hus nr. 200
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 830 000 eks fellesgjeld – hus nr. 238
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 550 000 eks fellesgjeld – hus nr. 80
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 390 000 eks fellesgjeld – hus nr. 106
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 690 000 eks fellesgjeld – hus nr. 227
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 850 000 eks fellesgjeld – hus nr. 184
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 4 200 000 eks fellesgjeld – hus nr. 70
Rom/hustype: 2 roms	Pris: kr. 2 552 000 eks fellesgjeld – hus nr. 235
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 150 000 eks fellesgjeld – hus nr. 232
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 2 950 000 eks fellesgjeld – hus nr. 186

2025 – Ingen boliger omsatt hittil i år.

I 2024 er det foretatt bruksoverlating av 1 bolig.

Borettslaget har ingen juridiske eiere.

3.4 Økonomi

Vedlikehold

Styret har fått innmeldt flere lekkasjer i 2024. Da flere av saken ble meldt etter at styret hadde sendt inn budsjettet for 2025 ser vi at postene for vedlikehold i 2025 vil overskride budsjett. Dette vil ikke få konsekvenser for felleskostnadene da borettslaget har likvide midler til disposisjon. Styret mener at en del av dette skyldes ufaglig arbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Byggmester Markhus AS og under entreprenør for beslag avviser reklamasjonene, grunnet tid siden rehabiliteringen og rekonstruksjonen. Da byggmester Markhus AS er i en rekonstruksjon vil vi ikke komme videre med dem i denne saken. Det er også skiftet 2 trappet til 2-romsleilighetene i blokk G.

Driftskostnader

Driftsregnskapet er noenlunde som forventet.

Litt lavere kostnader til Brøyting enn beregnet. Vaktmester kostnader er også en del lavere. Styret beregnet i budsjett å bruke litt på ekstern vaktmester hjelp, men de postene er ført på vanlig vedlikehold. Det ble også skiftet brannslukningsapparater i alle leiligheter. De som ennå ikke har hentet sine, bør gjøre dette snarest.

Finanskostnader

Styret fremforhandlet en 3-årig avtale med Handelsbanken på fastrente 4,25%.

Flytende rente på bindingstidspunktet var på 5,49. Å spå fremtidig rentenivå er veldig vanskelig, men styret gikk for det forutsigbare, slik at vi vet hva vi har å forholde oss til.

Da ny avtale ikke var på plass ved budsjettmøte i 2023 kalkulerte styret med høyere kostnader enn det faktisk ble. Rentekostnader ble da kr 125 254,- rimeligere enn budsjett.

Vi fikk også renteinntekter på kr 140 224,- noe som ifølge BOB ikke er vanlig å ha med i budsjett. Summen av dette førte til et positivt resultat finansposter på kr 266 166.

Inntekter

Inntektene er ganske likt budsjett.

Elaway endret avtale i januar fra fastpris til spotpris. Dette mener styret har fungert greit og vi følger med på pris vi betaler til Fjordkraft og det vi får i retur fra Elaway. Da spotpris er uten nettleie har styret avtale med Elaway på 1 kr påslag til dette.

Annet

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et korrekt bilde av resultat pr. 31.12.24, men at resultatet pr. 31.12.24 hadde vært noe dårligere dersom vi var kommet lenger i utbedring av pågående reparasjoner nevnt under vedlikehold.

Borettslaget har pr. 31.12.24 negativ egenkapital.

Den totale verdien av borettslagets eiendommer er langt høyere enn den balanseførte verdien. Dette fordi regnskapsloven forutsetter at verdiene i balansen fastsettes på basis av anskaffelseskost. Styret vurderer at borettslagets faktiske egenkapital er god.

Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 523 083.

Borettslaget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr. 2 581 838,-.

Resultatregnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 2 306 834, mot et budsjettert overskudd på kr. 1 883 307.

3.6 Saker som har vært behandlet

Styret har fått iverksatt generalforsamlingsvedtak om installasjon av Parqio i garasjene.

Styret har også skiftet samarbeidspartner fra Portmakeren til Assa Abloy.

Styret har også sendt klage til Bergen kommune om planene til Håne Invest om bygging av 16 leiligheter rundt kollen nord i borettslaget. Ingen av styrets klagepunkter ble tatt til følge. Det omhandlet tap av sol og innsyn, parkeringsproblemer og mer trafikk langs smal skolevei. Klagen ble videresendt til Statsforvalteren, men førte ikke fram.

Vi hadde også en større vannlekkasje på felles ledningen. Da dette er en privat ledning sammen med naboer, har styret vært i dialog med Bergen vann om fordeling av kostnadene. BOB advokater bistår borettslaget i vårt syn på saken.

Diverse

Videre har styret fulgt opp vedlikehold og henvendelser fra andelseiere.

Styret har stengt av en parkeringsplass i midten der papirkontainer står, da det var vanskelig for BIR å hente papir hvis det stod biler parkert der, samt at sikten i krysset var dårlig.

Informasjonsskriv, borettslagets hjemmeside, e-post kommunikasjon, oppslag på lagets oppslagstavler og ukentlig kontortid har vært brukt for å holde kontakt mellom styret og beboerne.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret ønsker at det skal arrangeres miljøtiltak. Beboere som ønsker å arrangere, søker styret om midler til det som planlegges og ønskes gjennomført.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

7. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget drives ikke på en slik måte at det forurensar det ytre miljø i noen grad utover det som er normalt for borettslag. Avfallshåndtering skjer gjennom godkjent kanaler, og det er satt ut containere for kildesortering av papir, glass og matavfall. Det er også tilrettelagt for henting av plastavfall.

Bjørndalsbråtet Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsbråtet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 130 802	7 869 948	8 144 452	8 843 432
Andre inntekter	3	21 261	21 680	12 000	10 000
Sum inntekter		8 152 063	7 891 628	8 156 452	8 853 432
Driftskostnader					
Dugnad		0	59 150	25 000	25 000
Styreonorar	4, 5	286 200	266 600	275 310	290 000
Arbeidsgiveravgift	4	40 354	45 930	42 344	44 415
Avskrivninger	6	20 694	44 458	20 695	18 820
Felles strøm og varme		289 168	305 187	300 000	280 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 102 458	1 989 442	2 102 000	2 307 000
Andre driftskostnader	7	803 283	1 028 743	1 029 996	1 127 444
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	87 950	62 314	10 000	20 000
Vedlikehold	9	521 258	527 372	510 000	810 000
Forretningsførsel		219 142	215 867	216 950	230 750
Revisjonshonorar		18 125	17 000	18 200	19 125
Kontingent		34 200	34 200	34 200	34 200
Forsikring		305 653	282 483	305 650	341 500
Sikringsfond		7 911	7 642	7 800	7 800
Sum driftskostnader		4 736 396	4 886 388	4 898 145	5 556 054
Driftsresultat		3 415 668	3 005 240	3 258 307	3 297 378
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		140 224	87 598	0	0
Andre renteinntekter		688	487	0	0
Sum finansinntekter		140 912	88 085	0	0
Rentekostnader lån		1 249 746	1 137 904	1 375 000	1 709 833
Sum finanskostnader		1 249 746	1 137 904	1 375 000	1 709 833
Resultat av finansposter		-1 108 834	-1 049 819	-1 375 000	-1 709 833
Resultat		2 306 834	1 955 421	1 883 307	1 587 545
Til/fra udekket tap		2 306 834	1 955 421	0	0
Sum disponeringer		2 306 834	1 955 421	0	0

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsbråtet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	34 702 637	34 702 637
Tomt	10, 11	1 073 965	1 073 965
Andre driftsmidler	6	25 684	46 378
Sum varige driftsmidler		35 802 286	35 822 980
 Sum anleggsmidler		 35 802 286	 35 822 980
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		682 273	348 081
Andre fordringer		91 998	17 540
Sum fordringer		774 271	365 621
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		131	131
Innestående bank		2 717 948	2 561 455
Sum bankinnsk. og kontanter		2 718 079	2 561 585
Sum omløpsmidler		3 492 350	2 927 206
SUM EIENDELER		39 294 636	38 750 186

Balanserapport 2024 for Bjørndalsbråtet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-13 384 287	-15 691 121
Sum opptjent egenkapital		-13 384 287	-15 691 121
SUM EGENKAPITAL		-13 372 887	-15 679 721
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	40 680 411	42 484 856
Borettsinnskudd	11	11 076 600	11 076 600
Sum langsiktig gjeld		51 757 011	53 561 456
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		115 113	114 572
Leverandørgjeld		439 723	412 222
Skyldige off. myndigheter		38 662	36 970
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		274 200	262 200
Påløpne renter		9 425	6 052
Annen kortsiktig gjeld		33 388	36 435
Sum kortsiktig gjeld		910 512	868 450
SUM GJELD		52 667 523	54 429 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 294 636	38 750 186

Bergen,
Styret for Bjørndalsbråtet Borettslag

Hege Johannessen
Styrets leder

John Erik Engeberg
Nestleder

Gerd Kari Urang
Styremedlem

Remi Kalland Kerrar
Styremedlem

Lene Merethe Eikeland
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsbråtet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	7 324 560	7 042 104	7 323 788	7 983 770
3804	Utleie garasjeplasser	410 400	410 400	410 400	410 400
3818	Bomiljøprosjekt	13 680	13 680	13 680	13 680
3825	Leieinntekter El-bil	226 774	270 391	242 000	222 000
3829	Feiingsavgift	39 000	17 040	38 400	39 000
3833	Vedlikehold	116 388	116 333	116 184	174 582
Sum felleskostnader		8 130 802	7 869 948	8 144 452	8 843 432

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	9 800	11 600	12 000	10 000
3885	Andre inntekter	11 461	10 080	0	0
Sum andre inntekter		21 261	21 680	12 000	10 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	274 200	262 200	275 310	290 000
5331	Avsetning styrehonorar	12 000	4 400	0	0
Sum styrehonorar		286 200	266 600	275 310	290 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Sjørøverskute	Lekeplass 2011	Lekehus 2015	Karusell 1
Anskaffelseskost pr.01.01	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2011	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapp. Tårnhus 2018	Ladeanlegg 2018	ABC Gjensbruk AS - møbler	Fartsdempere
Anskaffelseskost pr.01.01	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 860	12 959
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	90 720	204 100	21 977	46 436
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 325	18 359
Anskaffelsesår	2018	2018	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2
	Projektor og høytaler			
Anskaffelseskost pr.01.01	22 486			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	22 486			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 873			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 486			
Bokført verdi pr.31.12	0			
Anskaffelsesår	2021			
Antatt rest levetid (i antall år)	0			

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	5 415	7 514	10 000	8 000
6300 Møtekostnader	253	411	0	0
6326 Snømaking og brøyting	35 788	107 698	90 000	90 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	1 249	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	560	0	0
6370 Garasjer	15 643	25 790	34 000	34 000
6371 Grendahus/miljøkafe	1 130	0	0	0
6375 TV/Internett	614 233	760 702	639 996	644 944
6376 Vaktmestertjenester	64 189	77 725	200 000	300 000
6377 Vakthold	1 148	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	37 206	18 933	26 000	30 000
6400 Leie maskiner og utstyr	14 250	15 638	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	431	185	0	0
6860 Kursutgifter	0	0	20 000	10 000
6940 Porto	575	1 430	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	545	477	0	500
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	601	432	10 000	10 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	803 283	1 028 743	1 029 996	1 127 444

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	52 004	14 300	2 000	2 000
6503 Annet driftsmateriell	239	778	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	28 245	0	0
6510 Verktøy og redskap	675	12 617	2 000	2 000
6540 Inventar	11 426	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	12 100	2 000	0	10 000
6553 Abonnement og lisenser	11 506	4 375	6 000	6 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	87 950	62 314	10 000	20 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	126 139	162 474	150 000	170 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	113 099	74 167	80 000	130 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	27 762	69 651	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	15 401	27 584	30 000	20 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	27 313	0	20 000	20 000
6608	Vedlikehold garasjer	22 385	17 378	20 000	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	52 172	46 372	80 000	80 000
6614	Vedlikehold maling	8 740	3 194	20 000	200 000
6615	Vedlikehold låssystemer	3 043	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	55 140	117 651	70 000	70 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	70 065	8 900	10 000	70 000
Sum vedlikehold		521 258	527 372	510 000	810 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	34 702 637	1 073 964
Anskaffelseskost pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Bokført verdi pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Anskaffelsesår	1980	1980

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	51 757 011	53 561 456
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	35 776 602	35 776 602

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-13 384 287	-15 691 121

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 4,24%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2015 58 000 000

Nedbetalt tidligere 15 515 144

Nedbetalt i år 1 804 445

Lånesaldo 31.12 40 680 411

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2043

Sum langsiktig gjeld 40 680 411**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 32 263 242

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437202965	108	361 233	39 013 164
	6	277 878	1 667 268

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 058 756	1 768 647
Periodens resultat	2 306 834	1 955 421
Årets avskrivninger	20 694	44 458
Avdrag lån	-1 804 445	-1 709 770
Endring i disponible midler	523 083	290 109
Disponible midler 31.12.	2 581 838	2 058 756

12-12-474 - Års...

Name
Urang, Gerd Kari

Date
2025-04-11

Identification

 Urang, Gerd Kari

Name
Johannessen, Hege

Date
2025-04-11

Identification

 Johannessen, Hege

Name
Kerrar, Remi Kalland

Date
2025-04-11

Identification

 Kerrar, Remi Kalland

Name
Engeberg, John Erik

Date
2025-04-10

Identification

 Engeberg, John Erik

Name
Eikeland, Lene Merethe

Date
2025-04-15

Identification

 Eikeland, Lene Merethe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsbråtet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsbråtet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-N1X2-DM5E8-YKXKG-YD1H-R3QD4



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-22 07:08:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-N1X2-DM5E8-YKXKG-YD1H-R3QD4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innkomne saker til generalforsamling

Ingen saker innkommet.

Valgkomiteen
Bjørndalsbråtet borettslag
10.04.2025

Valgkomiteens innstilling for valg av styre

I forbindelse med generalforsamlingen, april 2025, har styret i Bjørndalsbråtet borettslag bedt valgkomiteen om en innstilling til nytt styre og honorar til styret for inneværende periode. Valgkomiteen har bestått av Ingrid Thornes og Marianne Hansen.

Det som skal velges i forbindelse med generalforsamling 2025 er:

- Styreleder
- To stk faste styremedlemmer for 2 år
- To stk varamedlemmer for 1 år

Styreleder Hege Johannessen ble valgt for 2 år i 2023 og går nå ut av styret. Stig Høisæther har sagt seg villig til å gå inn som styreleder, han velges inn for 2 år.

Styremedlemmer John Erik Engeberg og Lene Merethe Eikeland er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024 og har 1 år igjen.

I forbindelse med valget har valgkomiteen informert på borettslagets hjemmeside og på oppslagstavler i forhold til nye medlemmer til styret. Det har meldt seg personer med ønske om å stille til valg i styret. Ut over dette har styremedlem Remi Kalland Kerrar sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Valgkomiteen har hatt samtaler med sittende styre og mulige nye medlemmer for styret. Basert på disse samtalene og med ønske om en god kontinuitet i styret har valgkomiteen kommet frem til en innstilling.

Følgende er valgkomiteens Innstilling for 2025:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| • Stig Høisæther | Foreslås som styreleder for 2 år |
| • Camilla Sivertsen | Foreslås som styremedlem for 2 år |
| • John Erik Engeberg | Styremedlem, ikke på valg |
| • Remi Kalland Kerrar | Foreslås som styremedlem for 2 år |
| • Lene Merethe Eikeland | Styremedlem, ikke på valg |
| • Alexander Sjurseth | Foreslås som varamedlem for 1 år |
| • Peter Kvidahl | Foreslås som varamedlem for 1 år |

Valgkomiteen har også sagt seg villig til en ny periode.

I forhold til honorar til styret, foreslås kr. 262 500,- som er 5% økning fra 2024, og kr 1100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2024.

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke det avtroppende styret for sitt gode arbeid i året som har gått og ønsker nye medlemmer velkommen.

På vegne av Valgkomiteen
Vennlig hilsen
Marianne Hansen & Ingrid Thornes

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG 2025

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbråtet borettslag

Dato: tirsdag 6. mai 2025 kl. 19.00

Møtet ble åpnet av:

- Styreleder Hege Johannessen

Tilstede fra styret:

- Hege Johannesen
- John Erik Engeberg
- Gerd Urang
- Lene Merethe Eikeland
- Remi Kalland Kerrar

Tilstede fra BOB:

- Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	17
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	18

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Hege Johannessen
Vedtak:	Hege Johannessen

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Gerd Urang

Vedtak: Gerd Urang

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

1. Benedicte Jensen

2. Renate Hjelle

Vedtak:

1. Benedicte Jensen

2. Renate Hjelle

f) Valg av tellekorps

Forslag: Remi Kalland Kerrar

Vedtak: Remi Kalland Kerrar

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om noen hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.

Vedtak: Ingen merknader til dagsorden. Godkjent.

2. Behandling og godkjenning av rapport fra styret

Behandlingen gjaldt rapport fra styret for 2024.

Vedtak: Diverse merknader vedrørende manglende vedlikehold og utbedringer som tar lang tid.

Tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskap for 2024.

Vedtak: Ingen merknader til årsregnskap 2024. Godkjent.

4. Innkomne saker

Ingen inkomne saker.

5. Valg av styre

- Stig Høisæther Foreslås som styreleder for 2 år
- Camilla Sivertsen Foreslås som styremedlem for 2 år
- Remi Kalland Kerrar Foreslås som styremedlem for 2 år
- Alexander Sjurseth Foreslås som varamedlem for 1 år
- Peter Kvidahl Foreslås som varamedlem for 1 år

Delegater til BOB's generalforsamling: Styret velger 2 delegater.

Forslag til Valgkomité: Ingrid Thornes og Marianne Hansen

Benkeforslag til Valgkomité: Gunnar Jacobsen og Benedicte Jensen

Vedtak: Ingrid Thornes og Marianne Hansen ble valgt med 11 stemmer for

Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Stig Høisæther	2025-2027
Styremedlem	Camilla Sivertsen	2025-2027
Styremedlem	Remi Kalland Kerrar	2025-2027
Varamedlem	Alexander Sjurseth	2025-2026
Varamedlem	Peter Kvidahl	2025-2026

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Stig Høisæther	2025-2027
Styremedlem	John Erik Engeberg	2024-2026
Styremedlem	Camilla Sivertsen	2025-2027
Styremedlem	Remi Kalland Kerrar	2025-2027
Styremedlem	Lene Merethe Eikeland	2024-2026
Varamedlem	Alexander Sjurseth	2025-2026
Varamedlem	Peter Kvidahl	2025-2026

6. Vederlag til styret

I forhold til honorar til styret, foreslår Valgkomitéen kr. 262 500,- som er 5 % økning fra 2024, og kr 1 100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Underskrifter:


Møteleder


Referent

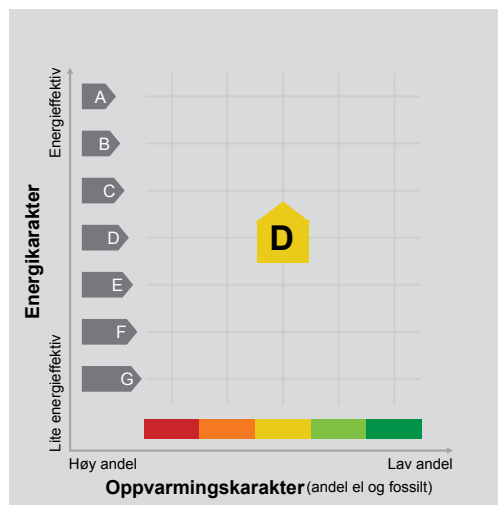

Protokollunderskriver


Protokollunderskriver

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørndalsbrotet 90
Postnummer	5170
Sted	BJØRNDALSTRÆ
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139726995
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-174438
Dato	29.09.2025



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

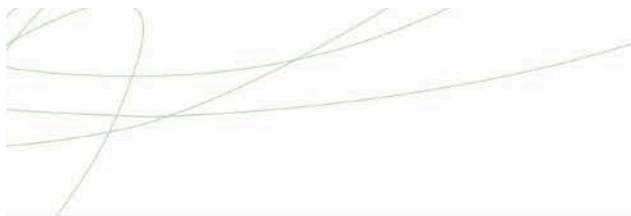
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 119
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Bjørndalsbrotet 90 - Nabolaget Stordal/Bjørndalsbrotet - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalsbrotet Linje 23, 24, 49	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.1 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 min 3.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 5.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	12 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

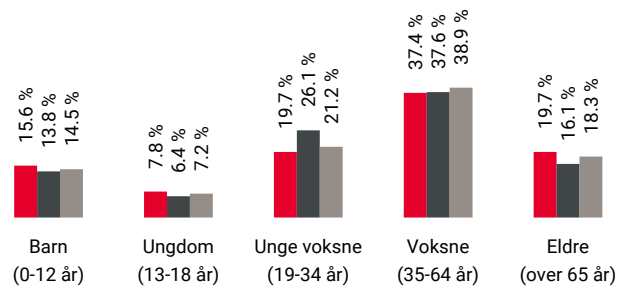
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stordal/Bjørndalsbrotet	463	188
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år)	12 min 79 barn 1 km
Sæterdal barnehage (1-5 år)	16 min 28 barn 1.3 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år)	5 min 67 barn 2.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien PostNord	10 min 0.9 km
Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	18 min 1.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



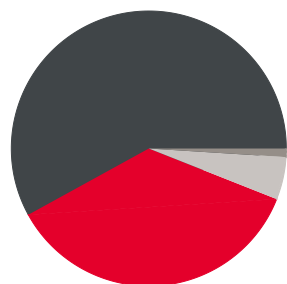
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Bjørndalsskogen skole	10 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
	Bjørndalsskogen "binge"	17 min
	Ballspill	1.4 km
	MOVA Bjørge	10 min
	SATS Vestkanten	6 min

Boligmasse



36% enebolig
58% rekkehus
1% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

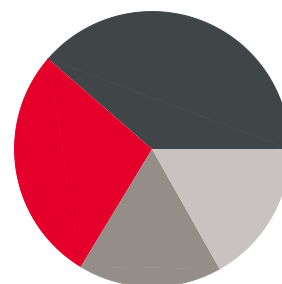
6 min



Boots apotek Loddefjord

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



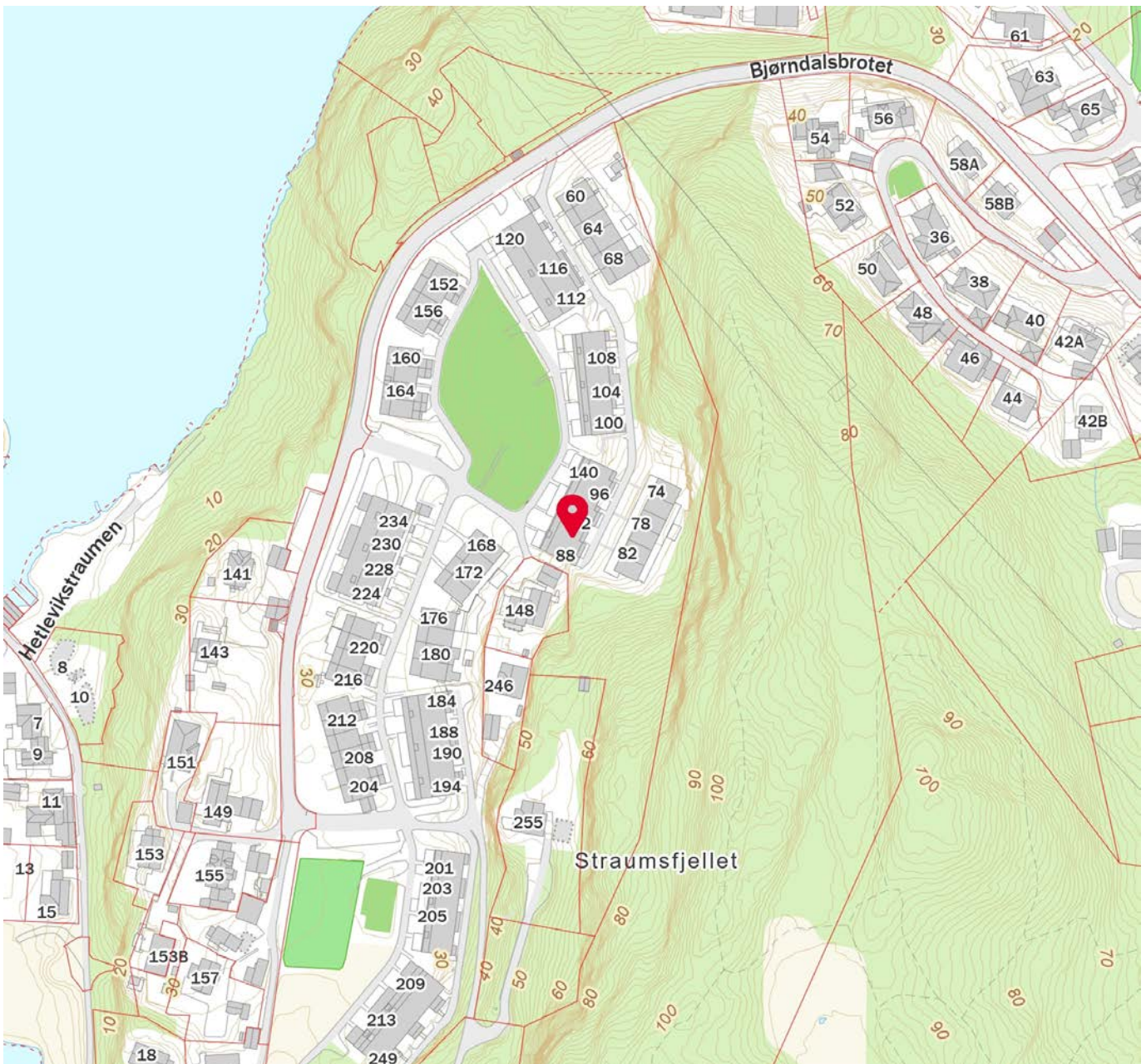
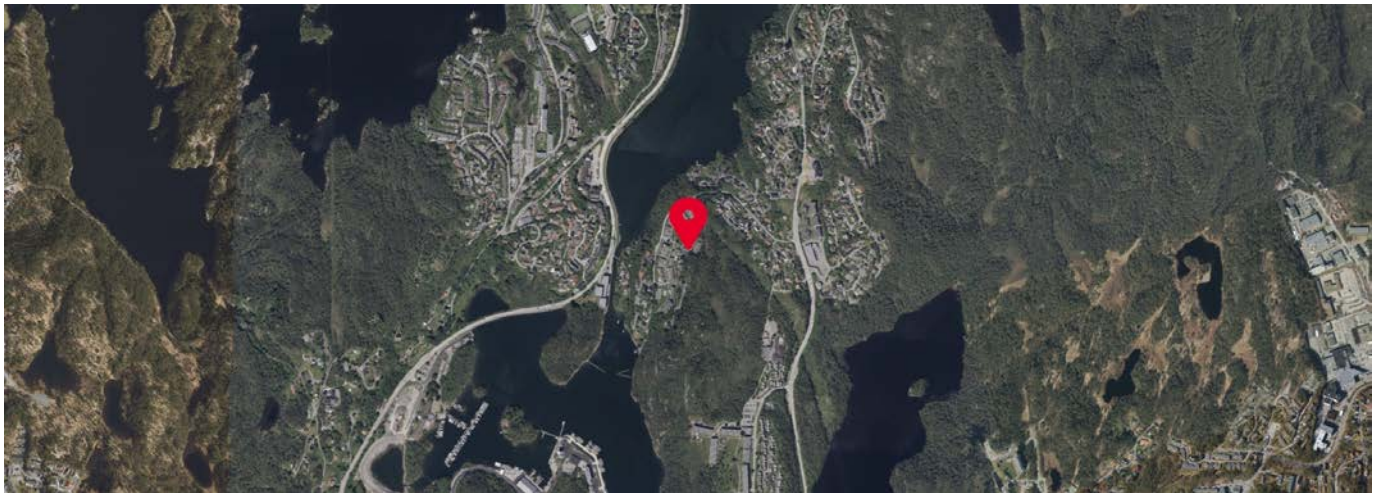
0%

46%

Stordal/Bjørndalsbrotet
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørndalsbrotet 90
5170 BJØRNDALSTRÆ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre