

Æ

# Bjørndalsskogen 51

5170 Bjørndalstræ • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Daniel Rye

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | DAGLIG LEDER

41 37 52 98

[dr@eie.no](mailto:dr@eie.no)

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E



## Mathilde Söderlund

TRAINEE

91 85 05 62

maso@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	179

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bjørndalsskogen 51, 5170 BJØRNDALSTRÆ, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 125 Orgnr. 954086747 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 114 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 109 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

## AREAL

Primærrom: 107 kvm, Bruttoareal: 114 kvm, BRA-i: 109 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1974

## TOMT

Eiet tomt 141724 kvm

## PRISANTYDNING

3 490 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 316 331,- pr. 10.10.24 09:36

Andel fellesformue: kr. 26 867,- pr. 10.10.24 09:36

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 490 000,- (Prisantydning)

kr 316 331,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 806 331,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 807 571,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 817 521,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 8 369,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Inkluderer: Renhold/boss tømming, TV/internett, vedlikehold av fellesareal, Varmtvann, kommunale avgifter, renter/lån, driftskostnader.

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

Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Det er ikke planlagt økning i felleskostnader/fellesgjeld, da vedlikeholdsarbeidet som pågår er beregnet på oppspartemidler, ifølge styreleder.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Christel Louise Martinsen Andreas Sjørusen

## Beskrivelse

## PARKERING



Alle beboere har egen garasje plass/carport. Det er også mulig å få leie en parkeringsplass ute som det betales leie for, disse plassene vil bli utdelt etter liste når plasser blir ledig. For informasjon om venteliste og priser kan styret kontaktes.

Det er mulig å installere ladeboks til el-bil om ønskelig. Dette bestilles av eier/beboer privat og er kostnadsfritt med abonnement gjennom Aneo. Eget bruk betales privat gjennom app/abonnement.

-Info over er henter fra styreleder.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Bjørndalsskogen 51!

Boligen ligger til i et særdelest populært, men rolig og barnevennlig område. Uten gjennomgangstrafikk og nærhet til både badeplass, barnehage og gode kollektivtilbud er dette den perfekte leiligheten for den etablerte, de godt voksne eller barnefamilier.

Sæterdal barnehage ligger i borettslaget og er bare en få minutters spasertur fra boligen, og Espira Eventyrskogen barnehage ligger rett i overkant av 1km unna, noe som tilrettelegger for en enkel hverdag dersom en har små. For de litt eldre barna ligger både Bjørndalsskogen skole (1-7) og Sandgotna skole (8-19) i sykkel avstand fra boligen. Både Fyllingsdalen videregående og Laksevåg videregående ligger begge en kort kjøretur unna.

Nærmeste dagligvare finner du bare 1,1km unna boligen. Her ligger både Rema 1000 Kjerreidviken og Kiwi Bjørgeveien, som begge har post i butikk. Videre er både Oasen og Vestkanten Storsenter bare en 5 minutters kjøretur unna. Her finner man de fleste servicetilbud en kan tenke seg.

Det er gode kollektivtransport tilbud i området. Nærmeste bussholdeplass ligger bare 500 meter fra boligen. Her går det 4 forskjellige linjer som tar deg til både til Vestkanten terminal, Sandsli og sentrum med hyppige avganger.

For den aktive kan Bjørndalsskogen by på varierte turområder. Du finner Kanadaskogen bare 2 minutter unna som har vært en tumleplass for barn og voksne i generasjoner. Skogen er forsynt med badeplass i ferskvann og har en rekke bygg som ble bygget og brukt under andre verdenskrig. Lyderhornsfjellet ligger også i nærheten og er et av de syv fjell rundt Bergen. Du finner også mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vadmyrabanen, Alvøen idrettsplass, Varden Idrettsanlegg og Fyllingsdalen idrettshall. Bjørndalsskogen "binge" ligger rett ved boligen dersom man har barn som er interessert i fotballspill.

### TOMT

Eiet tomt, 141724 kvm

Areal er hentet fra seeiendom.no og må kun ansees som et

estimat. Avvik kan forekomme.

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier/parkeringsplasser, lekeplass, gangveier, murer og grøntareal.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

3..etg: 107 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 3.etg: Gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 3 kvm, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Einar Johnsen:

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Blokken antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Blokken har betonggrunnmur.

Yttervegger: Blokkens hovedkonstruksjon inkl. skillevegg mot naboleilighet er oppført i betong. Frontvegg er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasader dels kledd med sementbaserte fasadeplater og dels forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner: Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

Gulvsystemer: :Etasjeskillere er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Treg vrider på et soveromsvindu.

- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverk/blomsterkasse har en høyde på 78 cm. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal etter dagens krav være minimum 1,0 m.

- Dører: En soveromsdør tar i karm. Glassdør mellom stue og hall tar i terskel.

- Begge bad og vaskerom: Bom i enkelte fliser.

- Ventilasjon begge bad og vaskerom: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekksventilen. Den bestod ikke papirtesten.

Ventilasjon: Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekket på de 3 våtrommene.

- Avtrekk kjøkken: Ventilator bestod papirtesten, men det ble dog registrert noe svak effekt i forhold til hva som kan forventes med en såpass ny ventilator.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgssoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Gang / Hall |

Velkommen inn! Vi starter i den romslige gangen med god plass til garderobeløsning, rommet er målt til ca. 16,9 kvm- luftig og trivelig hall med en naturlig overgang inn til stue/kjøkken-området!

Stue |

Stue/kjøkken-området er målt til ca. 37.4 kvm! Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Direkte ut fra stuen er det utgang til terrasse som er målt til 13 kvm, god plass til å innrede med utemøbler, samt grill. Det vil være mulig å innrede med både sofagruppe og spisebord. Veggene er malt i en lun og moderne farge, med lekre ledstriper sørger for godt med lys.

Kjøkken |

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stue, som både er sosialt og praktisk. Moderne kjøkken fra IKEA (2019) med lekkert design. Innredningen består av slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskum og ventilator. Her er det godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. Perfekt for den matglade!

Bad |

Badene i leiligheten ble oppgradert i 2019, lekkert og moderne med fliser på vegger og gulv. Badene måler hhv. 3,8 og 2,8 kvm og har moderne innredning, samt varme i gulv.

Vaskerom |

Praktisk med separat vaskerom på 3,9 kvm. Vaskerommet ble totalrehabilitert i 2019, utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert. Veggene har malte plater og malt betong i tak. Gulvet er flislagt. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt innredning.

Soverom |

Leiligheten har tre soverom hvor alle er av god størrelse! Hovedsoverom er målt til ca.14,9 og de to andre rommene i leiligheten er målt til 11,9 og 14,4 kvm. De to andre rommene er malt i moderne farger og alle rom har stort vindu med godt innslipp av dagslys. Her har man mulighet til å ha både barnerom/gjesterom og kontor.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 17.05.1979 vedrørende nybygg.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Sentralvarmeanlegg i blokken som forsyner leiligheten med varmt vann. Varmekabler på begge bad og i hall.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 369,- pr.mnd.

Inkluderer: Renhold/boss tømning, TV/internett, vedlikehold av fellesareal, Varmtvann, kommunale avgifter, renter/lån, driftskostnader.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217445168

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Rehab. fasader, oppganger og tak.

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Andel av saldo 192 557,86 Innfrielsesdato: 31.12.2040

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217499403

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Vedlikeh. oppganger og fasader.

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Andel av saldo 123 773,21 Innfrielsesdato: 30.06.2048

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd kr -3 764 540,-
- Disponible midler kr 12 411 695,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 446-87319204

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

## BORETTLAG

Borettslag: Bjørndalsskogen Borettslag, Orgnr: 954086747

Bjørndalsskogen borettslag er en flott plass med en hyggelig og trygg atmosfære. Borettslaget har både barnehage og pizzeria på eiendommen, og skole like ved. Her har vi et fantastisk uteområde med lekeplasser og fotballbinge. Det er heller ikke langt fra nydelige turområder rundt Lyderhorn og Kanadaskogen.

Egen hjemmeside: <https://www.xn--bjrndalsskogen-rqb.no/>

Veldrevet borettslag med 386 andeler, fordelt på leiligheter i lavblokker og rekkehus.

Styret er nå begynt å se litt på rør i blokkene. Planen er i første omgang å skifte ut stigeledningene, dette vil etter planen bli gjennomført de nærmeste årene og målet er å finansiere dette arbeidet med oppsparte midler. Det er også naturlig å begynne å se på resten av vann og avløpsrør også, dette arbeidet er foreløpig ikke startet, men dette vil bli sett på i nærmeste fremtid. Her bør nye kjøpere være obs på at det kan komme et større prosjekt og av erfaring fra tilsvarende lag så vet vi at dette også kan innebære at badene blir oppgradert samtidig, men her er det ikke gjort noen vedtak eller

forundersøkelser så dette er kun et varsel om at de er begynt å tenke på utskifting av disse rørene.

Laget har i 2019/2020 gjennomført rehabilitering av bl.a. fasader på altansiden, alle oppganger og nye dører til leilighetene med ny kodelås.

## FORRETNINGSFØRER

BOB.

## STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Avklares i etterkant av salget. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Disse er fra 2019.

Hovedstamme i blokken er erfaringsmessig i støpejern.

### DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

takhøytalere sonos x2 medfølger salget

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB. Det koster 300,- i andelskapital å bli medlem i BOB første året. Deretter betaler du kontingent på 300,- per år.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

## ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

## UTLEIE

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

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til øvrig byggesone ifølge Bergen kommune.

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

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg  
Beskrivelse: Øvrig byggesone  
Områdenavn: ØB  
Dekningsgrad: 76,9 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpSikringSone  
Hensynssonenavn: H190\_1  
Beskrivelse: M1 Haakonsvern og Knappen  
Dekningsgrad: 56,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_13  
Beskrivelse: Haakonsvern skytefelt - gul sone  
Dekningsgrad: 62,8 %  
Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpSikringSone  
Hensynssonenavn: H190\_1  
Beskrivelse: M1 Haakonsvern og Knappen  
Dekningsgrad: 56,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_13  
Beskrivelse: Haakonsvern skytefelt - gul sone  
Dekningsgrad: 62,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 4730000  
Plantype: 30  
Plannavn: 4730000

Planstatus: 3

PlanID: 66480000

Plantype: 35

Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL.,  
BJØRGEVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 202220593

PlanID: 4630000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN

Planstatus: 3

PlanID: 15680000

Plantype: 30

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

Planstatus: 3

Saksnr: 200506590

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 490 000,- (Prisantydning)

kr 316 331,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 806 331,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 807 571,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 817 521,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egernerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45.000

Tilrettelegging: 14.990

Grunnpakke: 14.990

Markedspakke: 19.990

Oppgjørshonorar: 7.990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

95-24-0293

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet Vest AS  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Org. nr: 823590342  
Nedbergeveien 11  
5178 Loddefjord  
Tlf: 55 50 03 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Daglig leder Daniel Rye

#### **SAKSBEHANDLERE**

Daniel Rye  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Daglig leder  
Mob: 41 37 52 98 / E-post: dr@eie.no

Mathilde Søderlund  
Trainee  
Mob: 91 85 05 62  
[/ E-post: maso@eie.no

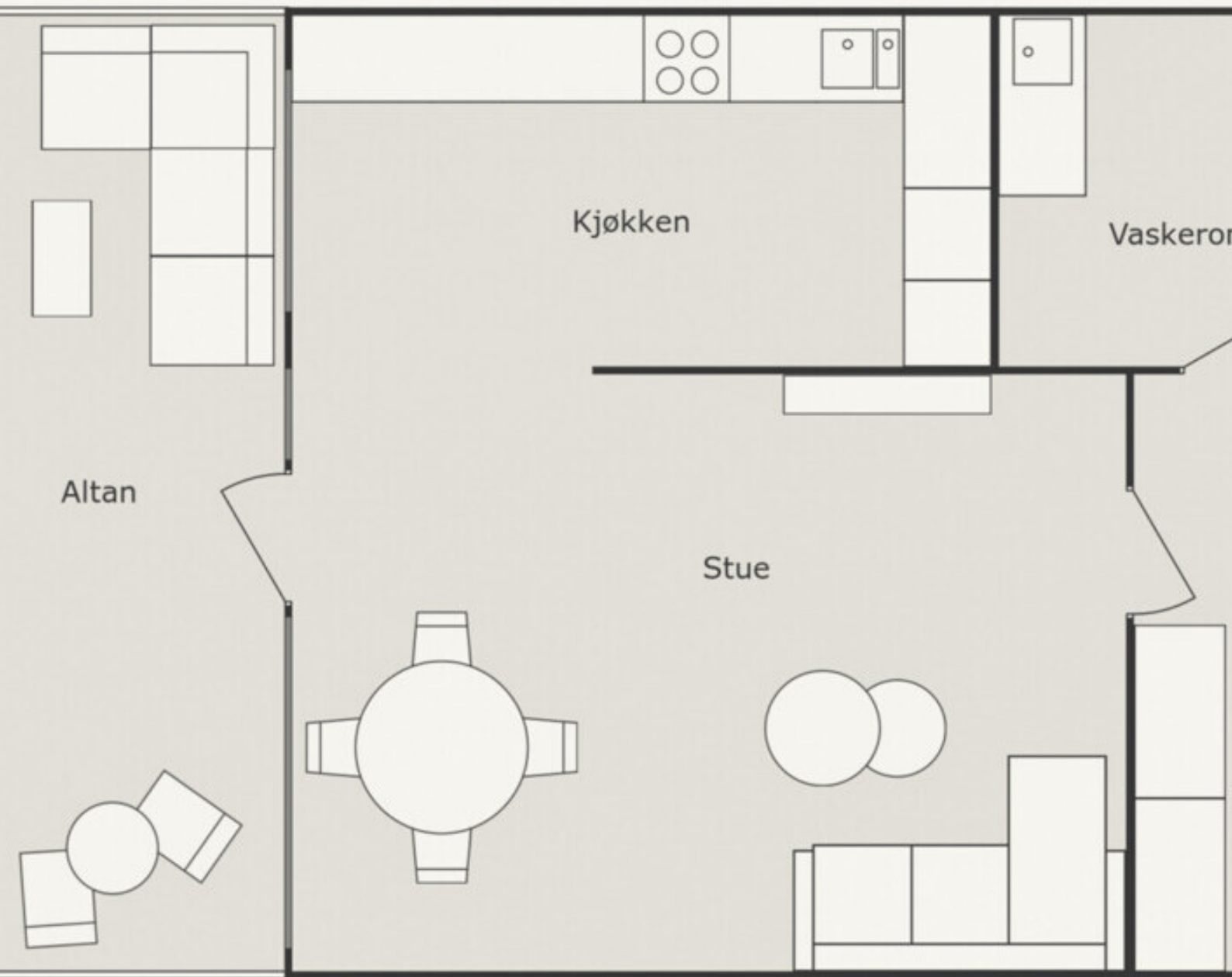
# DITT NYE HJEM?

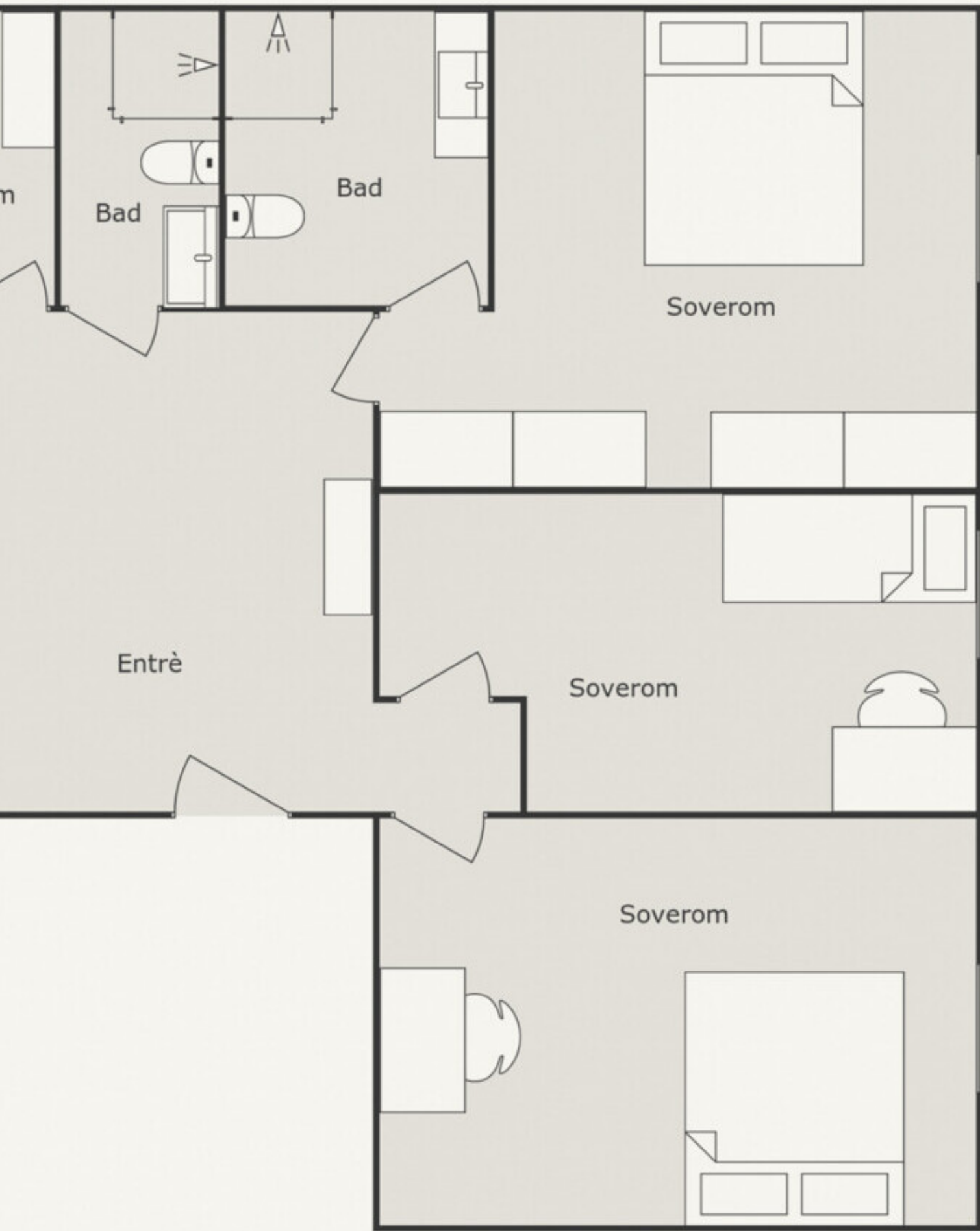




























































3



















































































































1-119





1-124



FRISØR

MaGi  
HARDESIGN

KIWI mini parts

NOVA

P

天天茶











BJØRNDALSSKOGEN SKOLE



# ITALIANO®



Pi

ITALIANO®  
PIZZERIA

ÅPNINGSTIDER:  
MAN: STENGT  
TIR-FRE: 14.00-22.00  
LØR-SØN: 13.00-22.30



ITALIANO®  
PIZZERIA

DU RINGER VI BRINGER  
- TLF: 55 50 09 98



ITALIANO®  
PIZZERIA

ITALI







REMA 1000

7-23



SV 74540

SV 63008







Obs  
VESTKANTEN STORSENTER

10-21 (18)  
09-22 (08) MAKT







# INFORMASJON & DOKUMENTER





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0

Utlistet 10. juli 2024

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 850,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner over grunnen

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



PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">19520000</a>	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	<a href="#">200704196</a>	< 0,1 % (132,9 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">19520000</a>	2017 - Sykkelveg, -felt	0,1 %
<a href="#">19520000</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (42,8 m²)

## Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">3370000</a>	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		45,7 %
<a href="#">19520000</a>	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	<a href="#">200704196</a>	19,0 %
<a href="#">3400000</a>	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		12,8 %
<a href="#">3510000</a>	30	LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1976		8,5 %
<a href="#">3400000</a>	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		7,6 %
<a href="#">3370000</a>	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		6,3 %
<a href="#">4630200</a>	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2005	<a href="#">200312988</a>	< 0,1 % (24534,2 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">19520000</a>	3040 - Friområde	15,3 %
<a href="#">19520000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,5 %
<a href="#">19520000</a>	2017 - Sykkelveg, -felt	1,0 %
<a href="#">19520000</a>	2012 - Gate med fortau	0,3 %
<a href="#">4630200</a>	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,4 m²)

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">19520000</a>	91 - Anlegg- og riggomr.	15,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">3370402</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 17 OG 23, STORDAL - BJØRGEVEIEN	199806993	26.03.1999
<a href="#">4630001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 586-589, STORDALEN, TJÆREVIKEN	200209749	02.12.2002
<a href="#">3370002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL		18.03.1974

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	76,9 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	23,1 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,3 %

## Hensynssoner Sikringsone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	56,7 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	62,8 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,2 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,5 %
65270000	KpStøySone	H210_10	Haakonsvern skytefelt - rød sone	1,3 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">65680000</a>	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	<a href="#">202220520</a>	1,3 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">4730000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3	-
<a href="#">66480000</a>	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	<a href="#">202220593</a>
<a href="#">4630000</a>	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3	-
<a href="#">15680000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	<a href="#">200506590</a>

## 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.

Skrevet ut 10. juli 2024



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 10.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

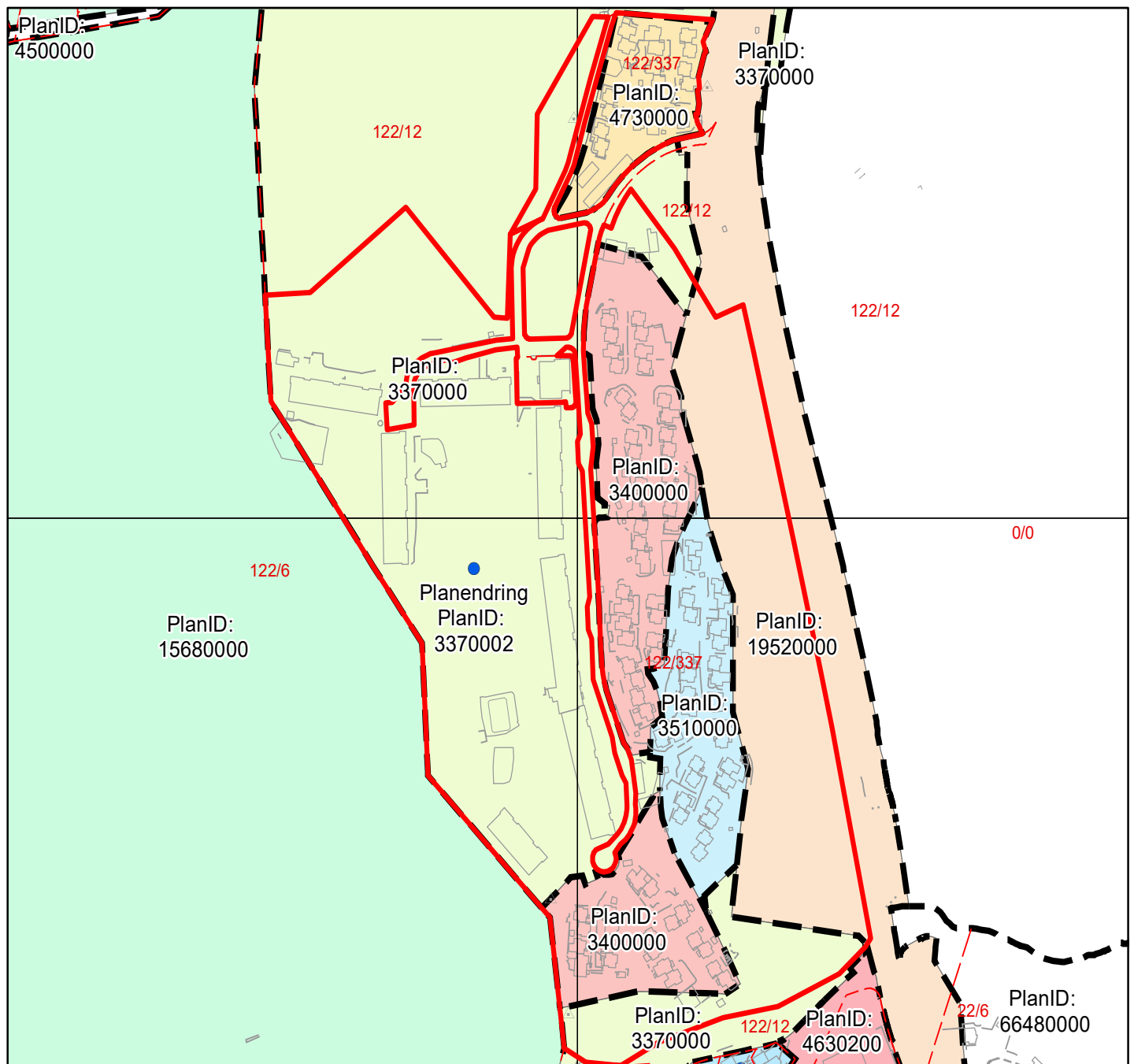
Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15680000, 19520000, 33700000, 34000000, 35100000, 46302000, 47300000

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:4000

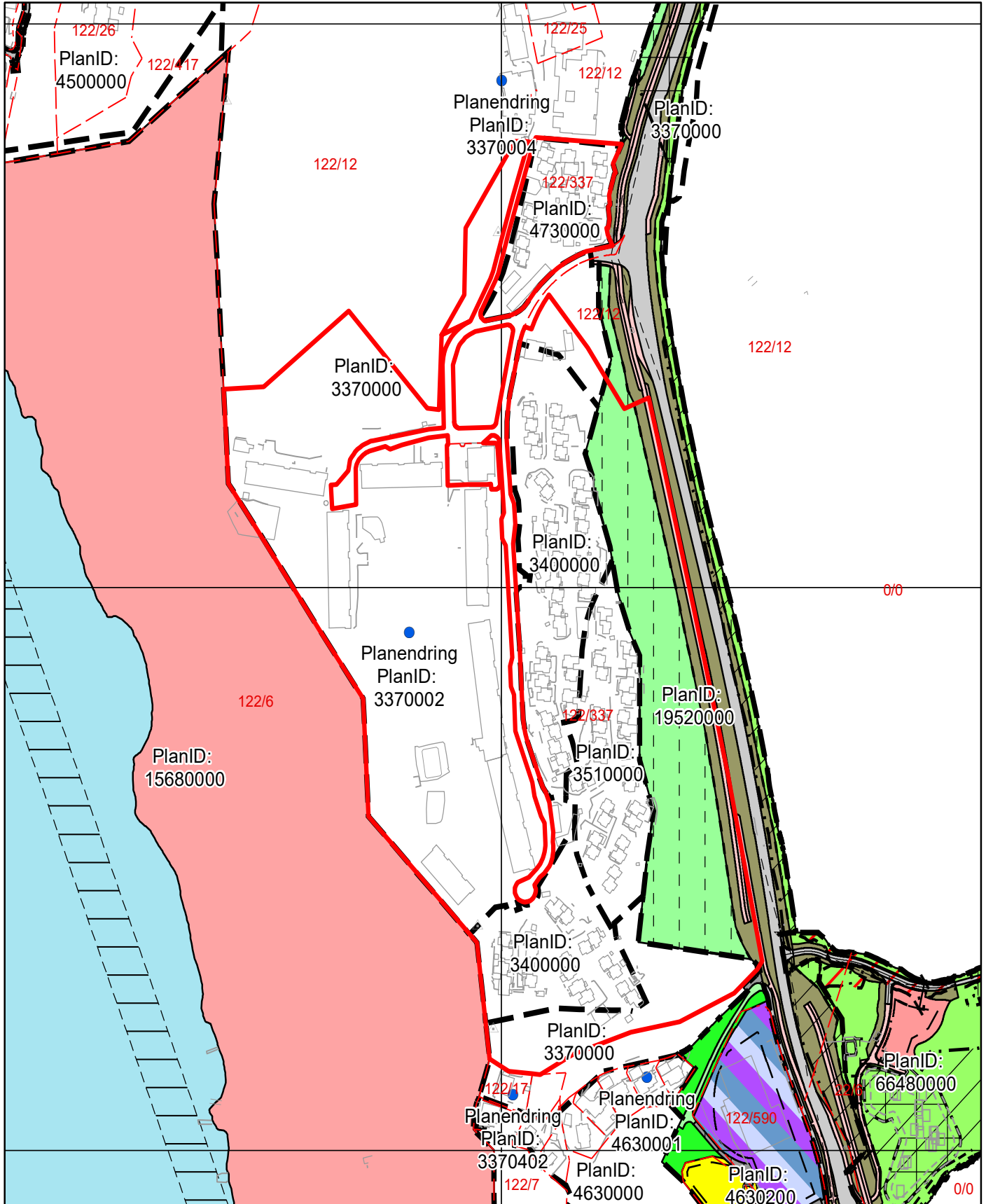
Dato: 10.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.

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

 Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Juridisklinje

- ∕ \ / 1211 - Byggegrense
- ∕ \ / 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- ∧ \ / 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ∧ \ / 1221 - Regulert senterlinje
- ∧ \ / 1222 - Frisiktlinje
- ∧ \ / 1259 - Måle- og avstandslinje

## Bestemmelsegrense

- ∧ \ / Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

- ∧ \ / Midlertidig bygg og anlegg grense

## Begrensningsgrense gammel lov

- ∧ \ / Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense

- ∧ \ / Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

- | | 91 - Anlegg- og riggomr.

## Begrensningsområde gammel lov

- 641 - Restriksjonsområde flyplass

## Hensynssoner PBL §12-6

- ∕ Angitthensynsone
- ∕ Båndleggingsone
- ∕ Faresone
- ∕ Sikringsone

## Plangrense

- ∧ \ / Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

- ∧ \ / Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Felles avkjørsel
- Forretning / Kontor / Industri

## Arealformål PBL §12-5

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

- 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3040 - Friområde

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

- 5130 - Friluftformål



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3370000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 10.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0


Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.

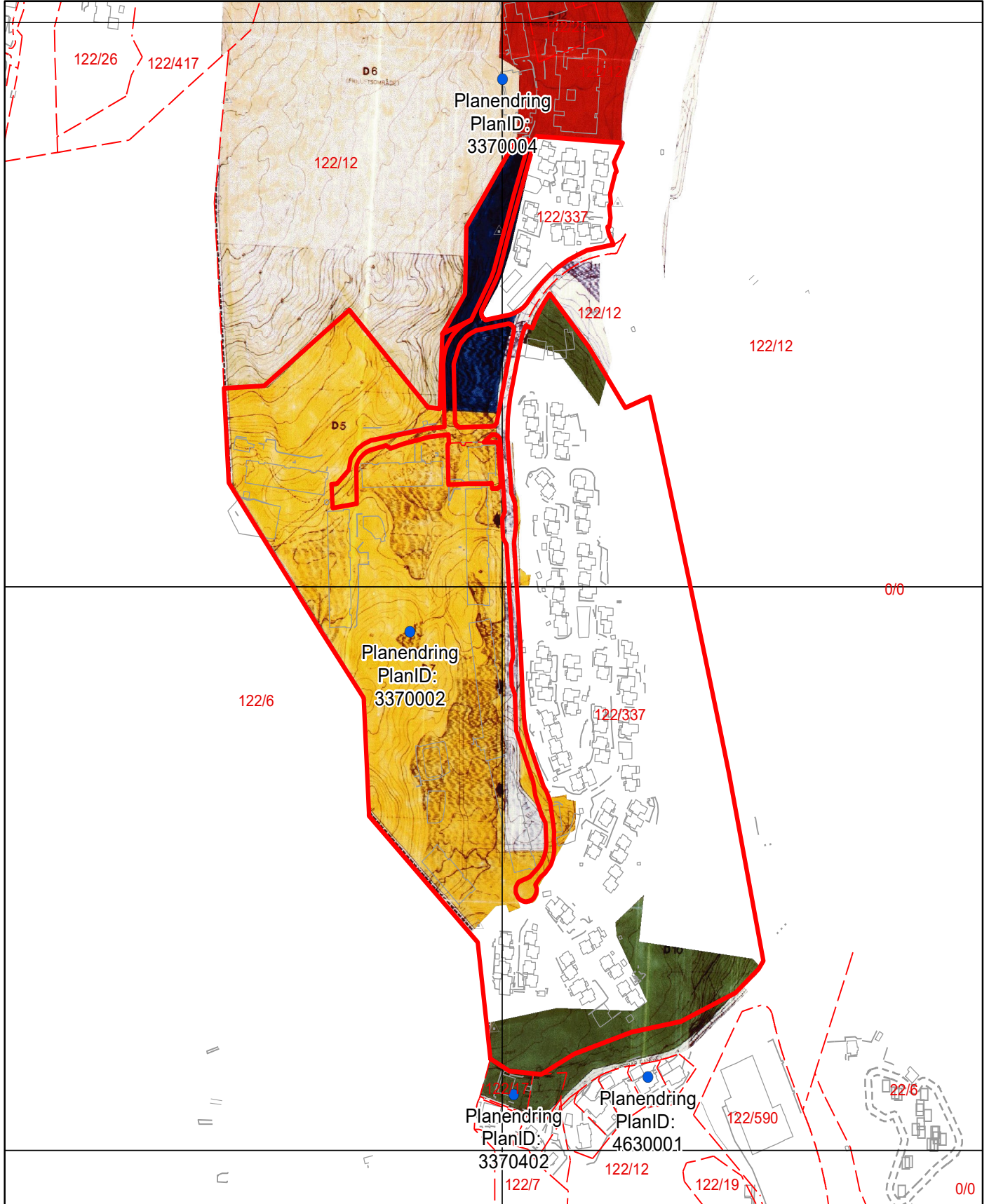


BERGEN  
KOMMUNE

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


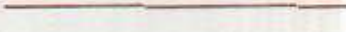





For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





-  BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
-  BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
-  BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, M.M.
-  SPESIALOMRÅDE (friluft)
-  TRAFIKKOMRÅDE
-  FRIOMRÅDE

-  PLANENS BEGRENSNING
-  REGULERINGSLINJE
-  BYGGEGRENSE
-  KJØREBANEBR. PLANERINGSBR. REGULERINGSBREDE
-  KRAFTLEDNING (planlagt)
-  FELLE'S INNKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE
-  BEGRENSNINGSLINJE NEDSLAGSFELT TIL STORDALSVATNET

m. fortau- u. fortau

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
 REGULERINGSA  
 111 FEB 1974  
 Arkiv 524  
 Saksb.



*Bilag B.5*

STADFESTING I DEPARTEMENTET  
 KOMMUNESTYRETS VEDTAK  
 UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDEN  
 BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER  
 REGULERINGSPILAN FOR  
**SÆTERDAL - STORDAL i  
 LAKSEVÅG KOMMUNE**

ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.  
 KRISTIAN IV'S GATE 1 OSLO 1 TLF. 33 10 36

	DATE	SIGN.
TEGN.	10.8.71	<i>[Signature]</i>
MÅL	1:1000	
TEGNING NR.	102	REV.



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3400000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 10.07.2024


Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

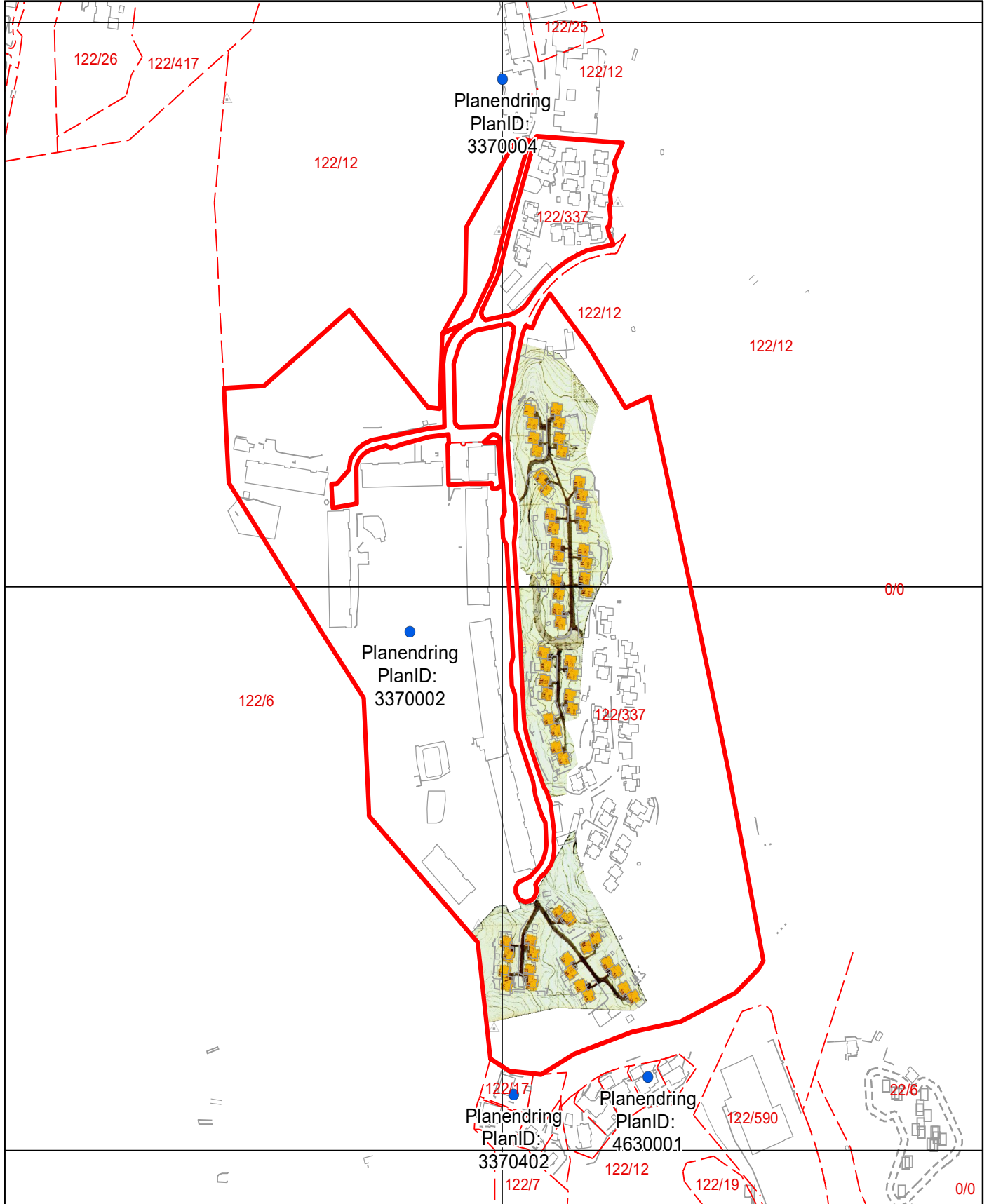
Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering




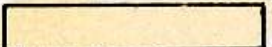



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

BYUT  
Arbeid  
Saks

FYLKESMA  
UTBYGG  
0286  
SAKSB.

-  Planens begrensningsslinje
-  Byggeområde for boliger
-  Konsentrert småhusbebyggelse
- Trafikkområder:
-  Felles adkomstvei
-  Felles gangvei

# SÆTERDAL STORDAL

## Forslag til bebyggelses

### Felt D8-D9.



**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**  
**Reguleringsavdelingen**  
Olav Nesse  
sign.

Mål: 1:5  
Arkiv nr. T  
L 2

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsloven  
25 mars 1974.

SVENSKA KÖP- OCH FÖRSÄLNINGSBANKEN  
 REGULERINGSD.

13 FEB 1975

kv. 504.3

sb. Möcklewa

KOMMUNEN I HÖRDALAND  
 INGENSÄVDELINGA

38 - 4.11.74

ARKIV

R. 4. 340.00.00

Bilag 2

N

plan	Plan. L.M.
	Tegn.
	Dato 14-2-74
500	
Tegn. nr. G 38	Rev.

ingsrådets vedtak av



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3510000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000


Dato: 10.07.2024

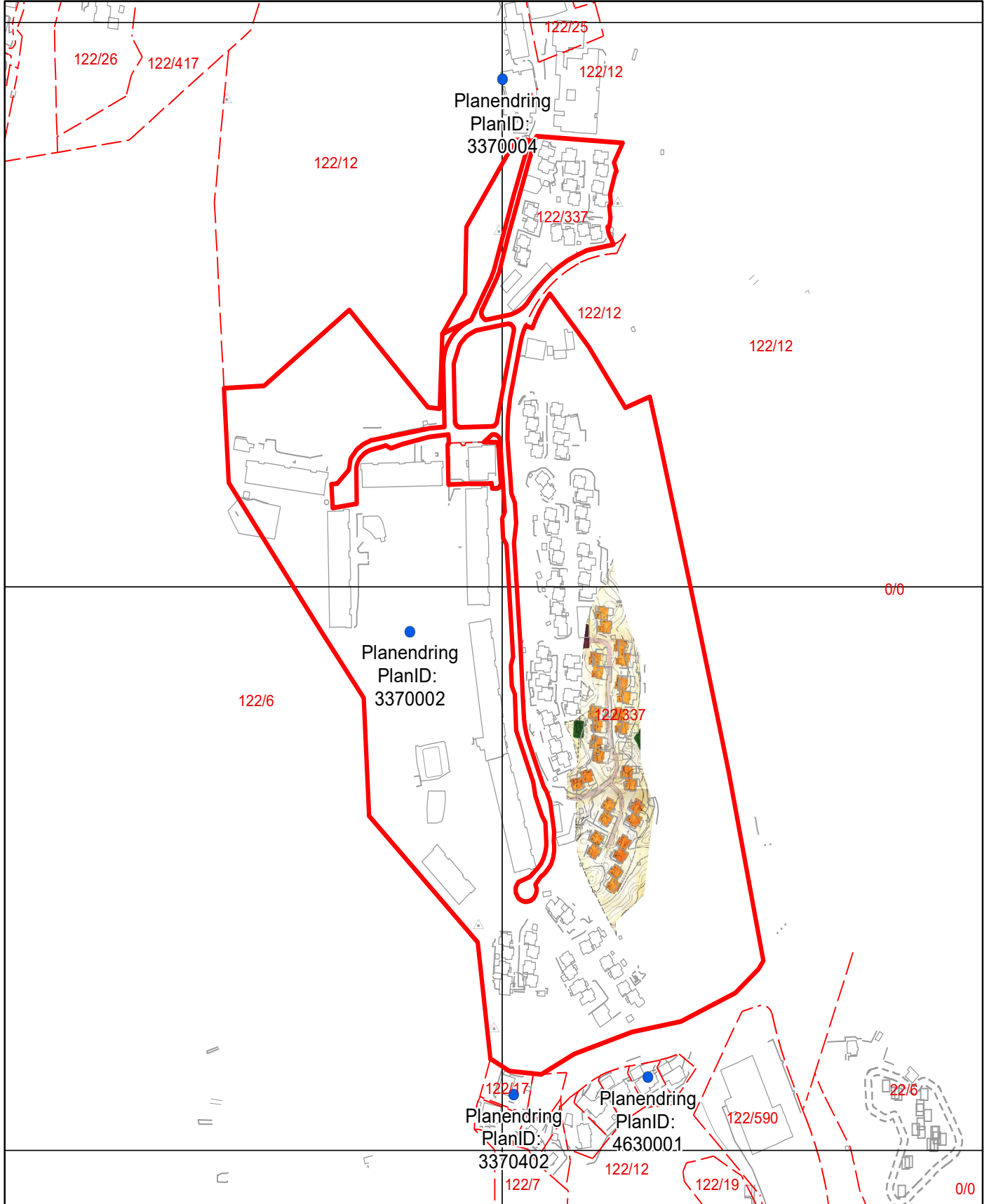
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.



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

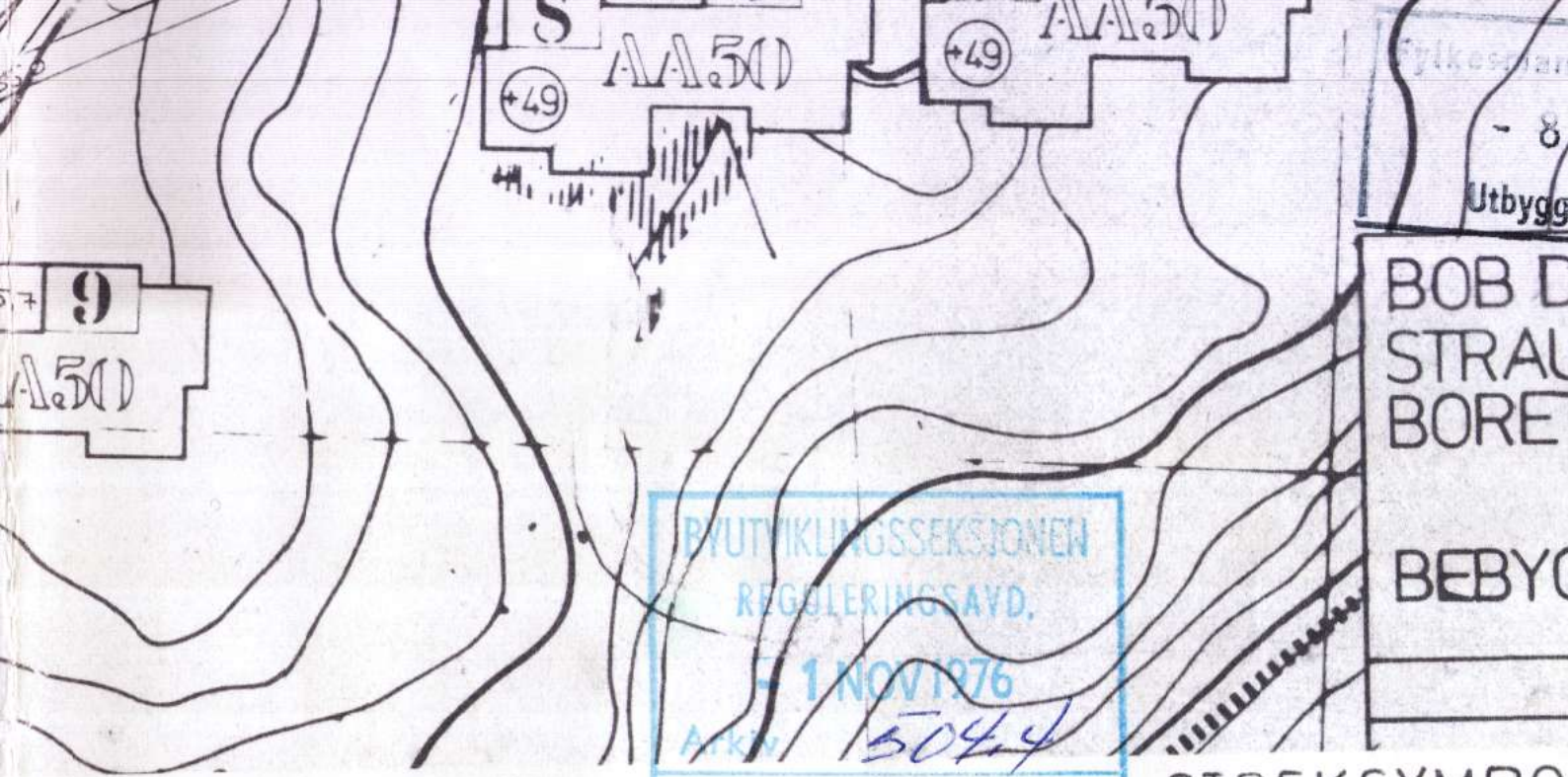
 Eiendomsmarkering



Ξ


# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling




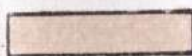
TEGNFORKLARING


BYGGEOMRÅDER

 Boliger

ANDRE BESTEMMELSER

 Felles parkeringsplass

 Felles gangveg

 Felles lekeplass

STREKSAMBO

 Planens

 Begrens

bebygg

 Planlag



R. 4.351.00.00

SÆTERDAL - STORDAL. FELT D8/  
D9. LAKSEVÅG.  
Forslag til utvidet bebyggelsespl



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:500

Arkiv nr. Tegn. nr.

Det bekreftes at planen er i samsvar med b  
rådets vedtak av 15. desember 1975 og 23. apr



Østfold Hordaland

OKT. 1978

Bygningsavdelinga

D8 D9

JUMSFJELLET

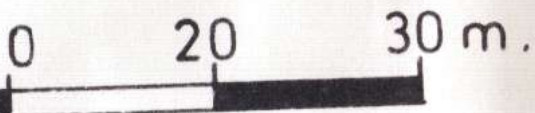
TTSLAG

REGULERINGSPLAN

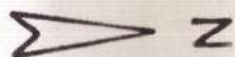
MAAL 1:500

TEGNER

Bygningsavdelinga  
Regulering for stadfestet  
Reguleringssplan.  
Et vertikalt delt 2 etg.hus.



Planl.	LM
Tegn.	RS
Dato	6.10.1975.
Rev.	



Bygnings-  
avdelinga 1976.

*Olav Nemi*



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4730000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 10.07.2024


Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

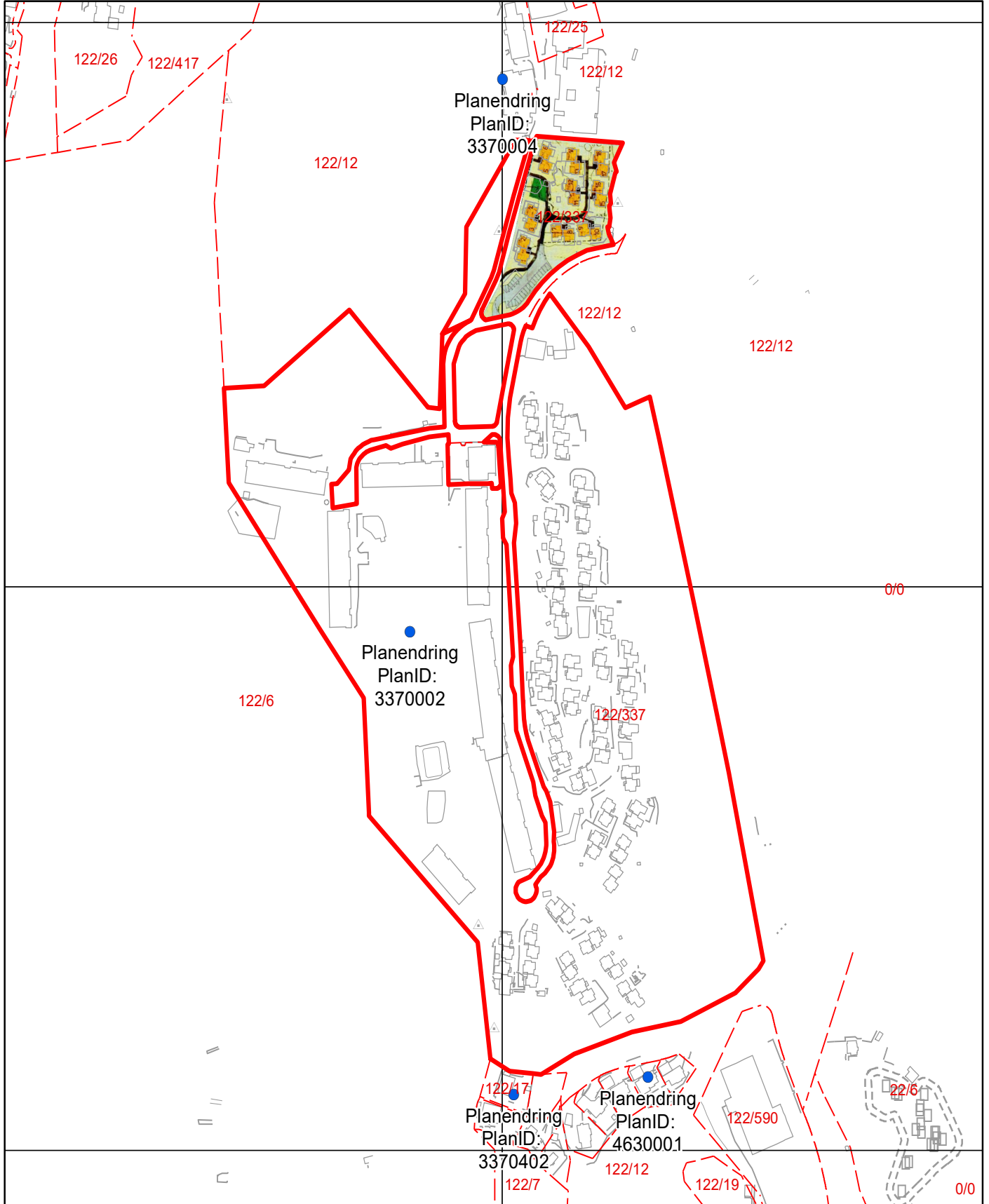
Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



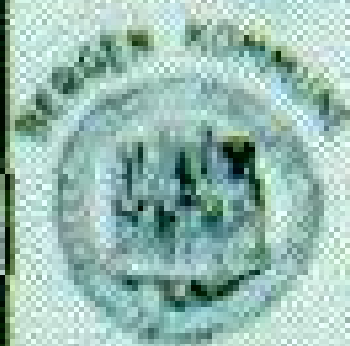
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



**SÆTERDAL-STORDAL**  
**DEL AV G.NR. 22 LAK**  
**Bebyggelsesplan/ende**



**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**  
**Reguleringsavdelingen**

Det bekreftes at planen er i  
rådets vedtak av 18. mars 19

navegen

10

20

30m.

z

FELT D 11

SEVÅG.

dret regulering

Planl.

U R.

Tegn.

R S

Dato

Mål:

1 500

NIEN

Arkiv nr.

Tegn. nr.

Rev.

61 56

samsvar med bygnings-  
177.

TE

By

Ar

D



# Reguleringsplan over grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000


Dato: 10.07.2024

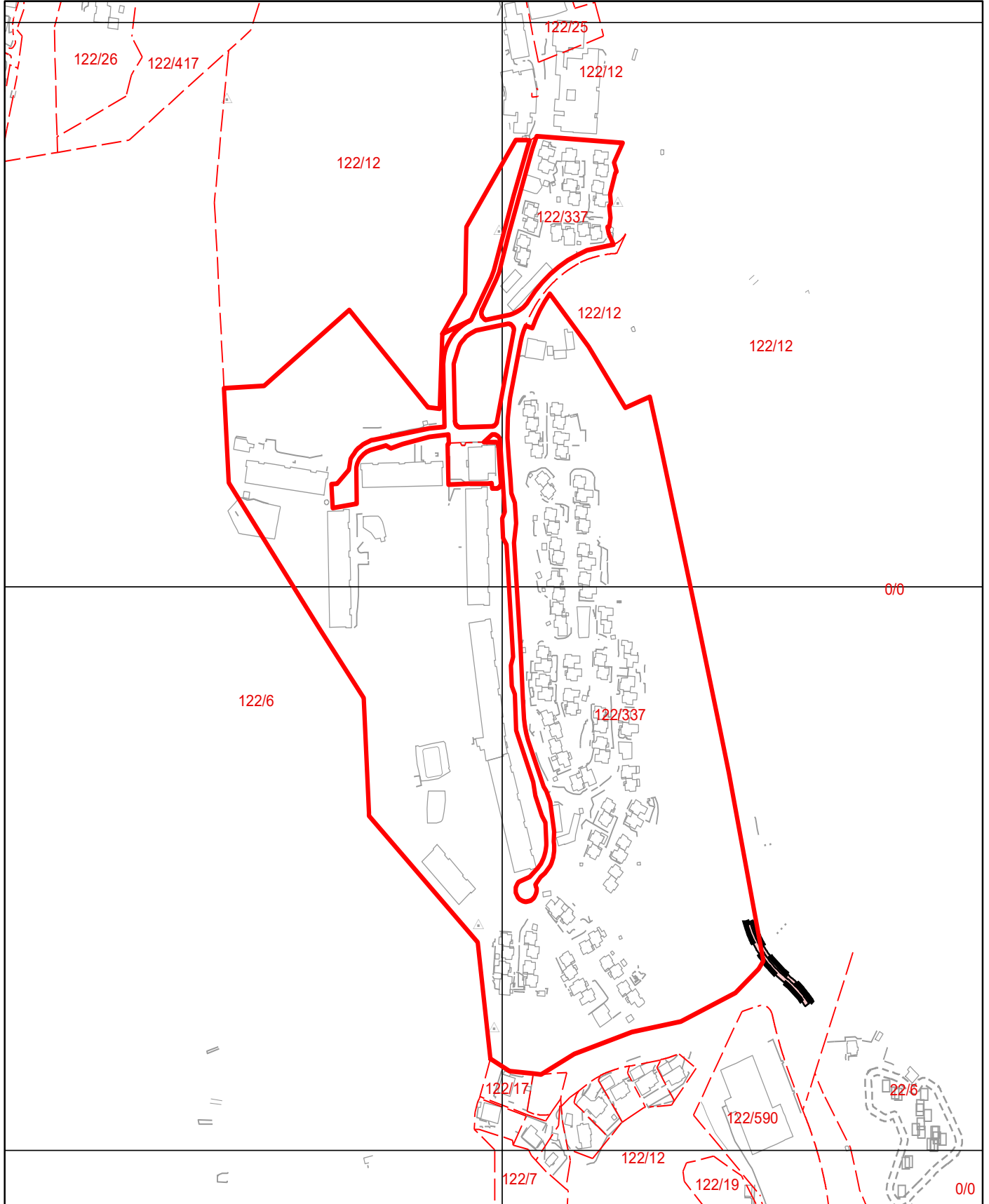
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmerking



# Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

## Plangrense



Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

## Arealformål PBL §12-5

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



2012 - Gate med fortau



2017 - Sykkelveg, -felt



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 10.07.2024

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 4 m.fl.

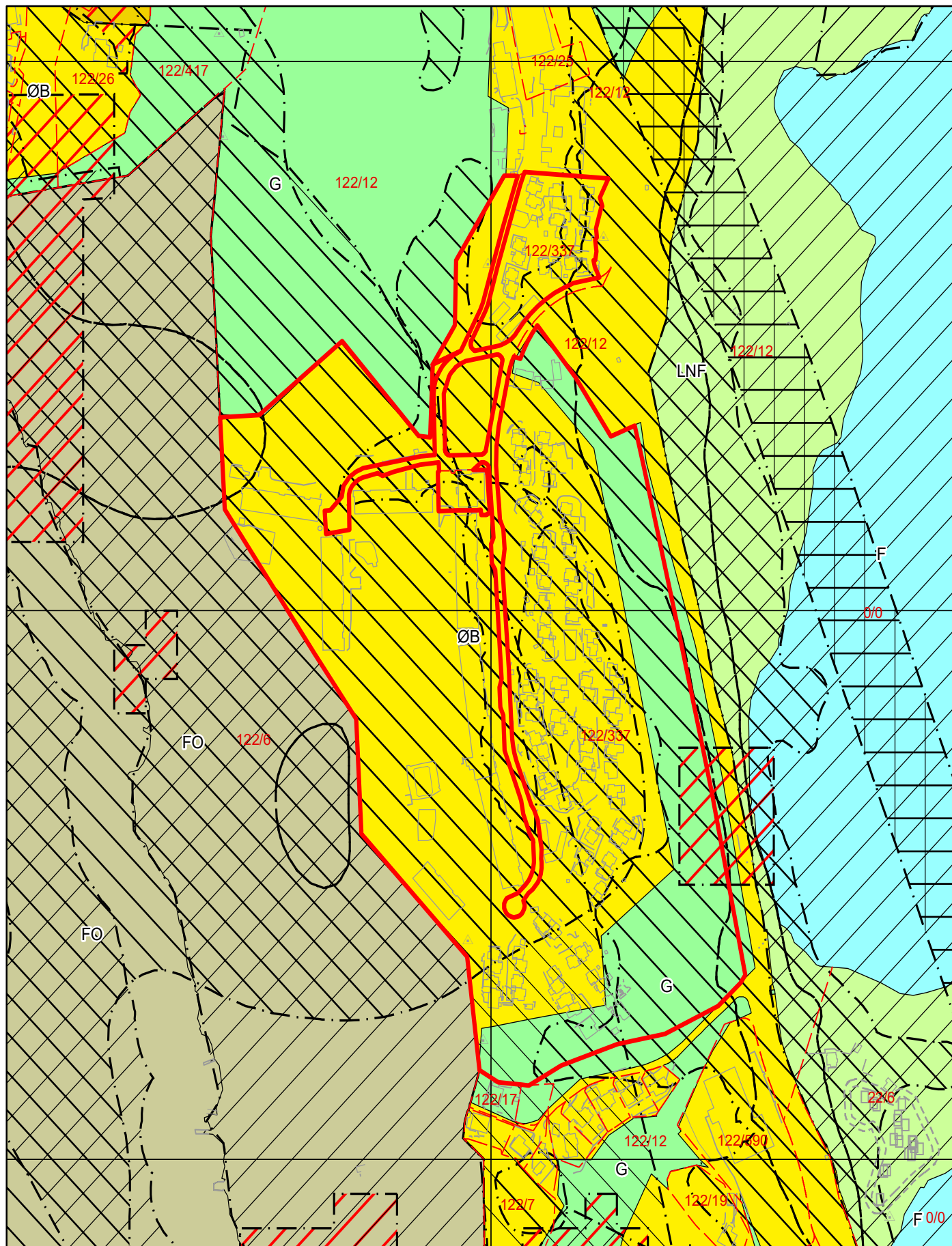
N



BERGEN  
KOMMUNE
















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

 Eiendomsmarkering (4)





## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn landskap		Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø		Grønnstruktur
	Båndleggingszone		Forsvaret
	Faresone		LNF
	Sikringszone		Friluftsområder
	Støysone gul		
	Støysone rød		

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Bjørndalsskogen 51, 5170 BJØRNDALSTRÆ

 BERGEN kommune

 gnr. 122, bnr. 337

 Andelsnummer 125

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 16515-1534

Referansenummer: JX9099

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. I 2023 knyttet vi til oss godkjent taksfullmektig Gjermund R. Gangsøy som har mangeårig og bred erfaring fra bygningsbransjen. Han er i skrivende stund i full gang med utdannelsen til å bli autorisert takstingeniør. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



### Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble i perioden 2019-2020 gjenstand for bort i mot totalrehabilitering inkl. nye våtrom og kjøkken. Øvrige fornyelser er nevnt under de respektive bygningsdeler. Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med moderne kvaliteter på overflater og inventar. Ventilasjonsanlegg må ha en faglig kontroll.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAK:

Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon.

Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

#### YTTERVEGGER:

Blokkens hovedkonstruksjon inkl. skillevegg mot naboelilighet er oppført i betong. Frontvegg er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasader dels kledd med sementbaserte fasadeplater og dels forblendet med teglstein.

#### VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer i malte trekarmen med to-lags isolerglass, samt stuevinduer med to-lags energiglass.

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i gråmalt utførelse.

Elektronisk kodelås. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

#### TERRASSE:

Mot vest er det en terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>.

Terrassen har flislagt betongdekke.

Rekkverk/blomsterkasse i betong med spilevegg i tre på innsiden. Spilevegger i tre på begge sidevegger av terrassen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat, samt fliser i hall.

Veggene har malte plater, samt kalkmaling på kjøkken. Innvendige tak har malte plater, samt malt betong på vaskerom.

#### ETASJESKILLERE:

Etasjeskillere er av betongdekke.

#### RADON:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte og kompakte tredører. Glass i dør mellom stue og hall. Skyvedør til det ene badet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD 1:

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk er målt til 27 m.m.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot annet flislagt bad.

#### BAD 2:

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk er målt til 25 m.m.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot annet flislagt bad.

#### VASKEROM:

Vaskerommet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

Veggene har malte plater. Malt betong i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Sluk er plassert under vaskeromsinnredning og det var derfor ikke mulig å måle fall.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix.

Sluken som befinner seg under innredning var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rommet har vaskeromsinnredning med laminert benkeplate. Vask i kompositt og opplegg for

# Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med sorte glatte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Disse er fra 2019. Hovedstamme i blokken er erfaringsmessig i støpejern.

## VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom.

## OPPVARMING:

Sentralvarmeanlegg i blokken som forsyner leiligheten med varmt vann.

## ANNET TEKNISK UTSTYR.

I stue er det installert to integrerte musikkhøytalere i tak.

## ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert i felles trappegang inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/35 A hovedsikringer. Jordfeilbryter for kurs 4. I tillegg 5 kurser. AMS strømmåler. Det er varmekabler på begge bad, samt i hall. Utstrakt bruk av downlights med LED belysning og smartstyring.

## BRANNTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt flere separate røykvarslere.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

### GRUNN OG FUNDAMENTER:

Det er ukjent byggegrunn. Blokken antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Blokken har betonggrunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

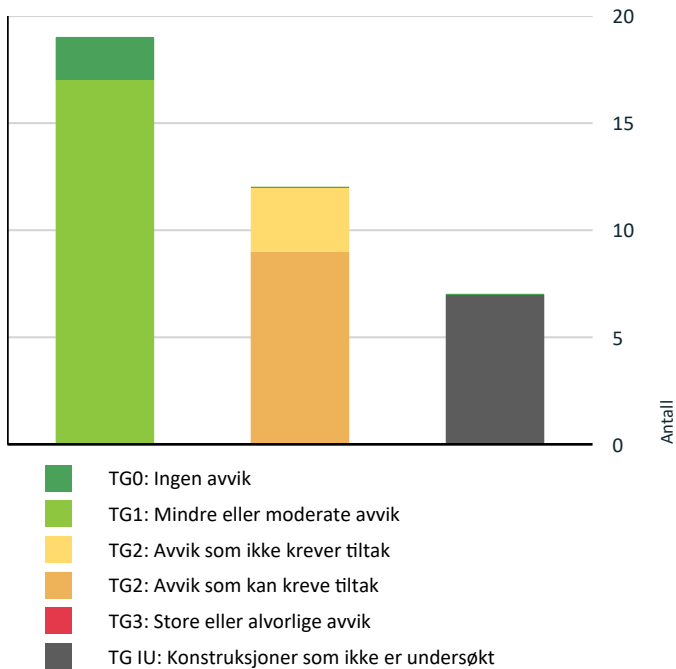
## Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

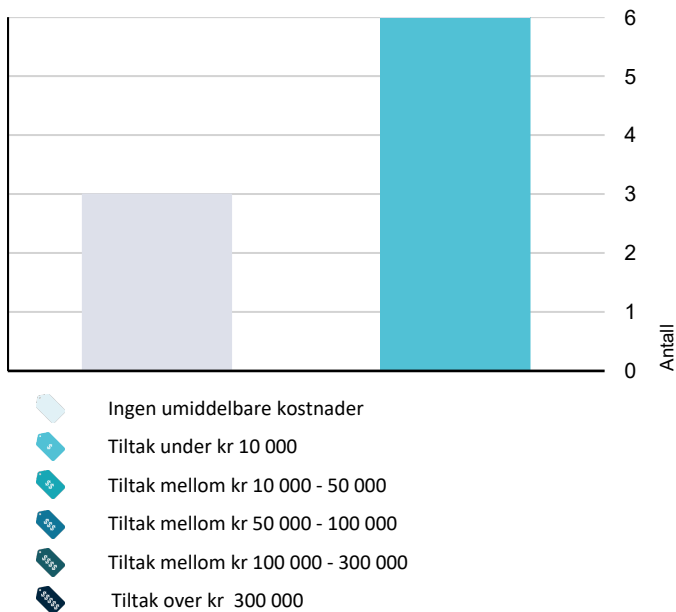
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Eiendomsverdi og eier

### Anvendelse

Boligblokk på 4 etasjer + kjeller. Den takserte leilighet som er en endeleilighet i 3. etasje, er bebodd av andelshavere.

### Standard

God og modernisert standard på leilighetens overflater og inventar

### Vedlikehold

Godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke befart

### Veggkonstruksjon

Blokkens hovedkonstruksjon inkl. skillevegg mot naboileilighet er oppført i betong. Frontvegg er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasader dels kledd med sementbaserte fasadeplater og dels forblendet med teglstein.

Hele frontvegg i stue inkl. vinduer og altandør ble skiftet ut 2019. Dette ble utført i regi av borettslaget.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Blokken har flatt tak oppført i betongkonstruksjon. Takkonstruksjon er ikke mulig å inspisere.

### Vinduer

Vinduer i malte trekarmner med to-lags isolerglass, samt stuevinduer med to-lags energiglass. Nye stuevinduer i 2019. Ukjent alder på de andre vinduene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treg vrider på et soveromsvindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider må smøres.

### TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydclassifisert tredør i gråmalt utførelse. Elektronisk kodelås. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Begge ytterdører er fra 2019.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det en terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>. Terrassen har flislagt betongdekke. Rekkverk/blomsterkasse i betong med innvendig spilevegg i tre. Spilevegger i tre på begge sidevegger av terrassen. Disse ble oppført i egen regi i 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk/blomsterkasse har en høyde på 78 cm. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal etter dagens krav være minimum 1,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, samt fliser i hall. Veggene har malte plater, samt kalkmaling på kjøkken. Innvendige tak har malte plater, samt malt betong på vaskerom.

Nye vegg og takplater, samt gulv i hele leiligheten i 2019/20. To yttervegger i stue/kjøkken er også lektet ut.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og kompakte tredører. Glass i dør mellom stue og hall. Skyvedør til det ene badet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En soveromdør tar i karm. Glassdør mellom stue og hall tar i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Begge de to nevnte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk er målt til 27 m.m.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Bom i enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

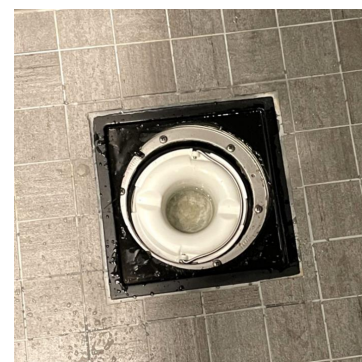
### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekksventilen. Den bestod ikke papirtesten.

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekkssystemet må ha en faglig kontroll og evt. avvik utbedres.

Kostnadsestimat er satt under leilighetens ventilasjonssystem.

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot annet flislagt bad.

## 3. ETASJE > BAD 2

### Generell

Badet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 3. ETASJE > BAD 2

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Bom i enkelte fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 3. ETASJE > BAD 2

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk er målt til 25 m.m.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

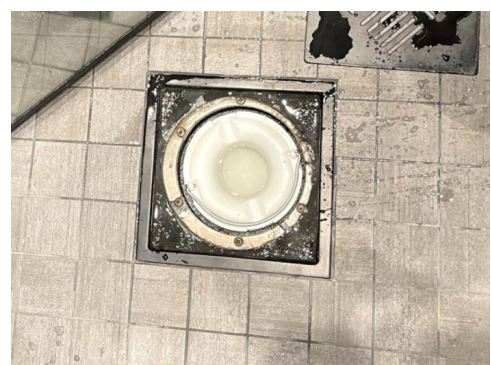
Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

## 3. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 3. ETASJE > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD 2

### Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekksventilen. Den bestod ikke papirtesten.

## Konsekvens/tiltak

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

Avtrekkssystemet må ha en faglig kontroll og evt. avvik utbedres. Kostnadsestimat er satt under leilighetens ventilasjonssystem.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 3. ETASJE > BAD 2

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot annet flislagt bad.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet ble totalrehabilitert i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av B. Gullaksen Mur & Maling og er dokumentert.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Malt betong i tak.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Sluk er plassert under vaskeromsinnredning og det var derfor ikke mulig å måle fall.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

Bom i enkelte fliser

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet selvklebende mansjetter fra Alfix. Sluken som befinner seg under innredning var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeromsinnredning med laminert benkeplate. Vask i kompositt og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekksventilen. Den bestod ikke papirtesten.

## Konsekvens/tiltak

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

Avtrekkssystemet må ha en faglig kontroll og evt. avvik utbedres. Kostnadsestimat er satt under leilighetens ventilasjonssystem.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 3. ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken. Kjøkkeninnredning hindrer tilkomst for hullboring.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med sorte glatte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

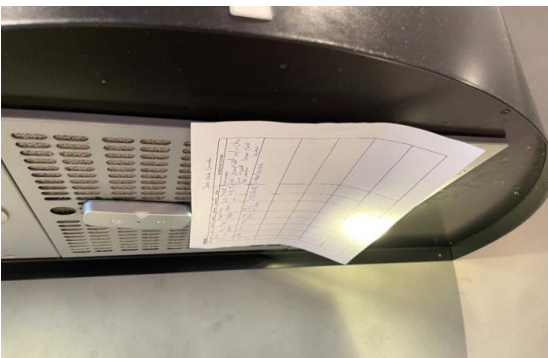
Ventilator bestod papirtesten, men det ble dog registrert noe svak effekt i forhold til hva som kan forventes med en såpass ny ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes og evt. avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ventilator bestod papirtesten

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Nytt rør i rør i rør anlegg m/fordelerskap i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Disse er fra 2019. Hovedstamme i blokken er erfaringsmessig i støpejern.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekket på de 3 våtrommene.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Evt. avvik må utbedres. Kostnadsestimat er kun for faglig kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG IU Varmesentral

Sentralvarmeanlegg i blokken som forsyner leiligheten med varmt vann. Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg. Anlegget er derfor ikke undersøkt eller vurdert.

### TG 1 Andre installasjoner

I stue er det installert to integrerte musikkhøytalere i tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 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.*

Sikringskap som er plassert i felles trappegang inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/35 A hovedsikringer. Jordfeilbryter for kurs 4. I tillegg 5 kurser. AMS strømmåler. Det er varmekabler på begge bad, samt i hall. Utstrakt bruk av downlights med LED belysning og smartstyring.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Anlegget ble totalrehabilitert ifbm. rehab av leiligheten i 2019. Det ble samtidig installert nye downlights med smartstyring.

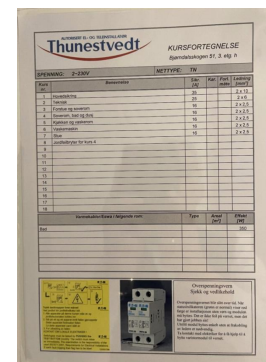
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei



## TG 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt flere separate røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Blokken antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

### Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

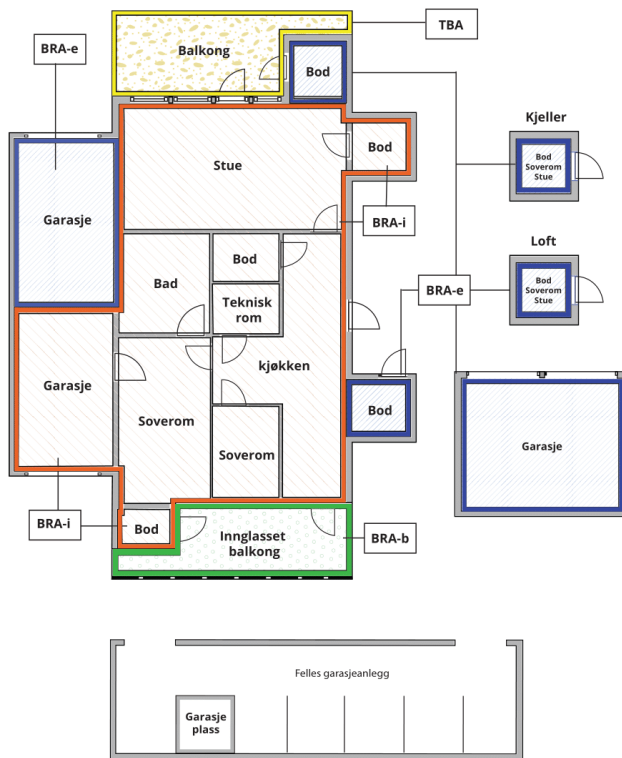
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	109			109	13
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>109</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Hall , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2, Vaskerom		
1. etasje		Ekstern bod	

### Kommentar

#### NETTOAREAL AV HVERT ROM

Hall: 16,9 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 26,4 + 11 = 37,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 14,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 11,9 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 14,9 m<sup>2</sup>  
Bad 1: 3,8 m<sup>2</sup>  
Bad 2: 2,8 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 3,9 m<sup>2</sup>

#### TAKHØYDER

Hall: 2,38 m.  
Stue/kjøkken: 2,39 m.  
Soverom 1: 2,39 m.  
Soverom 2: 2,37 m.  
Soverom 3: 2,38 m.  
Bad 1: +/- 2,34 m.  
Bad 2: +/- 2,32 m.  
Vaskerom: +/- 2,47 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten ble gjenstand for totalrehabilitering i 2019/20

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Andelsleilighet	109	5

### Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Christel Louise Martinsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	337		0	141724 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørndalsskogen 51

### Hjemmelshaver

Bjørndalsskogen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
H0303/Bjørndalsskogen Borettslag	954086747	H0303	Bergen og Omegn Boligbyggelag	Christel Louise Martinsen og Andreas Sjursen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

125

### Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vestvendt beliggende lavblokk i Bjørndalsskogen Borettslag i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 3. etasje er det utsikt mot bebyggelsen og grøntarealene i borettslaget. Fjernutsikt mot Haakonvern-området. Det opplyses om sommersol på den vestvendte balkongen fra ca. kl. 13.00 til ca. kl. 21.00. Barnevennlig borettslag med flere lekeplasser og ballbinge m.m. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon, to dagligvarebutikker, samt treningsstudio. Fine turmuligheter i Kanadaskogen som ligger i umiddelbar nærhet. Til Vestkanten kjøpesenter med sine butikker, servicetilbud og fasiliteter er det ca. 2,5 km. Få minutters kjøring til Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

### Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

### Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

### Om tomten

På fellesarealene i borettslaget finner vi asfaltert gjesteparkeringsplass, asfalterte veier, plener/grøntarealer, prydbusker o.a. beplantninger, lekeplass, ballbinge, sittebenker m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Det betales p.t. ca. kr. 8 300 i månedlige fellesutgifter til borettslaget. Til leiligheten tilhører det en fast biloppstillingsplass i blokkens kjeller. Ved plassen er det installert ladeboks for elbil. I 1. etasje er det en tilhørende bod på ca. 4,7 m<sup>2</sup>. Arealet av denne er medtatt i arealoppsettet. I borettslaget er det også et selskapslokale som det er mulig å leie.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.10.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.10.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Våtromsgodkjenning	08.12.2019	Fra B. Gullaksen Mur & Maling vedr. flis og våtromsarbeider på alle 3 våtrom.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse		Fra Vatten AS vedr. rørleggerarbeid på våtrom og kjøkken	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.04.2020	Fra Elektroinstallasjon vedr. alle elektriske arbeider ifbm. rehabilitering av leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.08.2018	Fra Service Elektrikeren AS vedr. installasjon av dimmere i gang.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Vedr. div. utstyr og produkter som er benyttet på våtrom.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JX9099>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Vedtekter

**Godkjent på ekstraordinær generalforsamling  
23.08.2005**

**Endring/ tilførsel ekstraordinær  
generalforsamling 26.10.2010 § 5-11. Punkt 11.**

**Endring / styres Ordinær generalforsamling  
14.04. 2011. § 8 Styret og dets vedtak. 8-1. Styret (3)  
Jfr. borettslagsloven § 8-2 (1.**

**Endring ekstraordinær generalforsamling 22.09.2016,  
§ 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, § 5-2  
Borettslagets vedlikeholdsplikt.**

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet  
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.januar 1973, endret på  
generalforsamling 28.september 1988, 30.mai 1991, 23.august 2005, 14.04.2011  
og sist endret 22.09.2016 med iverksettelse fra lov om burettslag av  
06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

### 1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

## 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  
(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer  
kan eie mer enn en andel.

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

(4) Bergen Kommune, Boligavdelingen eier leilighet nr. 149.

(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.



## Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

### **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 på borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 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 borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141. 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 eller uteareal.**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget - også større inngrep på andelens uteareal, som bygging av mur. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **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 Fristen 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.

## Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

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

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til lagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141, 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, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør og kraner i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

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

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

Andelseier har vedlikeholdsansvaret, utskifting samt reparasjonsansvaret for frittstående tilbygg som er oppført - herunder boder, buss spennstativer etc. Den enkelte andelseier har også vedlikeholdsansvaret utbedring samt reparasjonsansvaret for murer/gjerder som er oppført.

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

Borettslaget dekker kostnad ved skrifte av sluk med inntil kr 6000,-.

Beløpet blir indeksregulert. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert firma må sendes til styret før utbetalingen kan foretas.

Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir gjort forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

(3) Ekstra vedlikehold småhus: Vedlikeholdet omfatter også skraping og maling samt nødvendig innkjøp av maling og malingsutstyr.

Ekstra vedlikehold blokker: Vedlikeholdet omfatter også skraping og maling/lakking samt nødvendig innkjøp av maling og malingsutstyr til terrasser og dører.

(4) 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.

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

## Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for. Dersom bygningsskaden skyldes svak konstruksjon, som ikke er dekningsmessig under forsikring, svarer borettslaget for kostnader med å utbedre skaden forutsatt at beboer har oppfylt sitt vedlikeholdsansvar.

(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.

(10) Borettslaget har med sitt HMS ansvar rett til å gjennomføre våtrom sjekk, el - sjekk og rør sjekk i boligene

(11) Andelseierne har også ansvar for utvendig spyling, kosting og snømåking.

### **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. Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter også tilbygg som andelseier har ført opp. Forutsatt at disse er tilknyttet boligen. Ved slike endringer må andelseier betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skade og følgeskader - økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med forretningsfører. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygg.

Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir utført forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

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

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

(4) Beslutning om fargevalg i forbindelse med andelseiers vedlikeholdsplikt, jf punkt 5-1(3), tas på beboermøte i samarbeid med styret.

(5) 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.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

# Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

## **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.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og miljøutvalg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

## Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

# Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

## **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**

### **12- 1 Dugnadsarbeid**

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

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

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

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

## **13 Parkering**

(1)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.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det volder fare, 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.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240293		
Adresse	Bjørndalsskogen 51				
Postnr.	5170	Sted	BJØRNDALSTRÆ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	BOB	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Christel	Etternavn	louise Martinsen		
Selger 2 Fornavn	Andreas	Etternavn	Sjursen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VATTEN, B. Gullaksen Mur & maling

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

rør i rør, nye avløpsrør, nye sluker og flislegging

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

B. Gullaksen Mur & maling

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er brukt 70 kilo Alfix k1 smøremembran på våt soner på vegg, gulv er hel smurte. På vann gjennomføringer er det brukt tetti mansjetter. Alle skjøter er armert med filt bånd som er smurt inn i 2 strøk med membran. På sluker er det brukt selvklebende mansjetter fra Alifix.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Alt kan sendes på mail, og legges ved utskrift.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

VATTEN

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er installert rør i rør

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Leiligheten er skjev etter at bygget har satt seg.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Elektriker firma gjennom borettslaget.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
- Satt opp to utelamper på terrassen.  
- Satt opp spilevegger på terassen.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn AS ELEKTROINSTALLASJON  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
- Utskiftning av sikringskap  
- Ny hovedsikring  
- Overspenningsvern  
- Jordfeilautomater 6stk.  
- Ny målersløyfe  
- Varmekabler i gang og bad x2
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har alt dokumentert
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Det er tatt sluttkontroll på det elektriske anlegget.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Har avtale med ANEO
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentaar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentaar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentaar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentaar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentaar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentaar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentaar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentaar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentaar De skal fikse vannrørene i garasjen.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008606/oqvukxdpgw>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Daniel Rye

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | DAGLIG LEDER

41 37 52 98

[dr@eie.no](mailto:dr@eie.no)

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

# Premium rådgivning

## EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)