NORDVIK

Bjørndalsbrotet 66

2 soverom | 121 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Bjørndalsbrotet 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
67	Vedlegg
74	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig terrassehus over 2 plan m/solrik balkong & terrasse!
Garasjeplass. Opprinnelig 3 sov. Mye inkl. i felleskost.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 347 299,-**
Fellesgjeld	**347 513,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 558,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Randi Horstad har gleden av å presentere Bjørndalsbrotet 66 - Et innholdsrikt terrassehus i et veldrevet og attraktivt borettslag, med kort vei til det man trenger av fasiliteter og servicetilbud i hverdagen. Boligen ligger i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk - et trygt sted for barn å vokse opp.

- Balkong og terrasseplatting vendt mot 2 ulike solretninger
- Gjennomgående fin standard samt praktisk planløsning
- Opprinnelig byggemeldt med 3 soverom - kan enkelt tilbakeføres ved behov

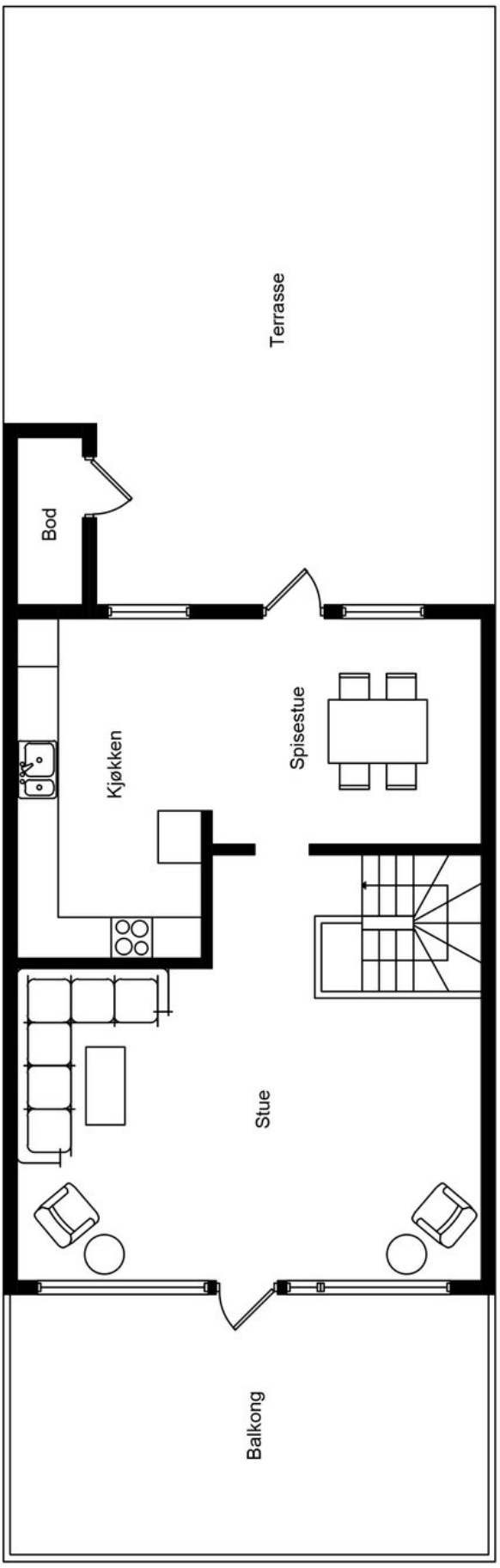
- Lekeplass like ved
- Kort vei til flere turområder, samt badeland og bowling
- Kort vei til skole og barnehage
- 5 min kjøring til Vestkanten
- 12 min gange til Kiwi

1. etasje: entré, gang, 2 sov, toalett, bad, vaskerom, 2 boder
2. etasje: stue og kjøkken

Planløsning

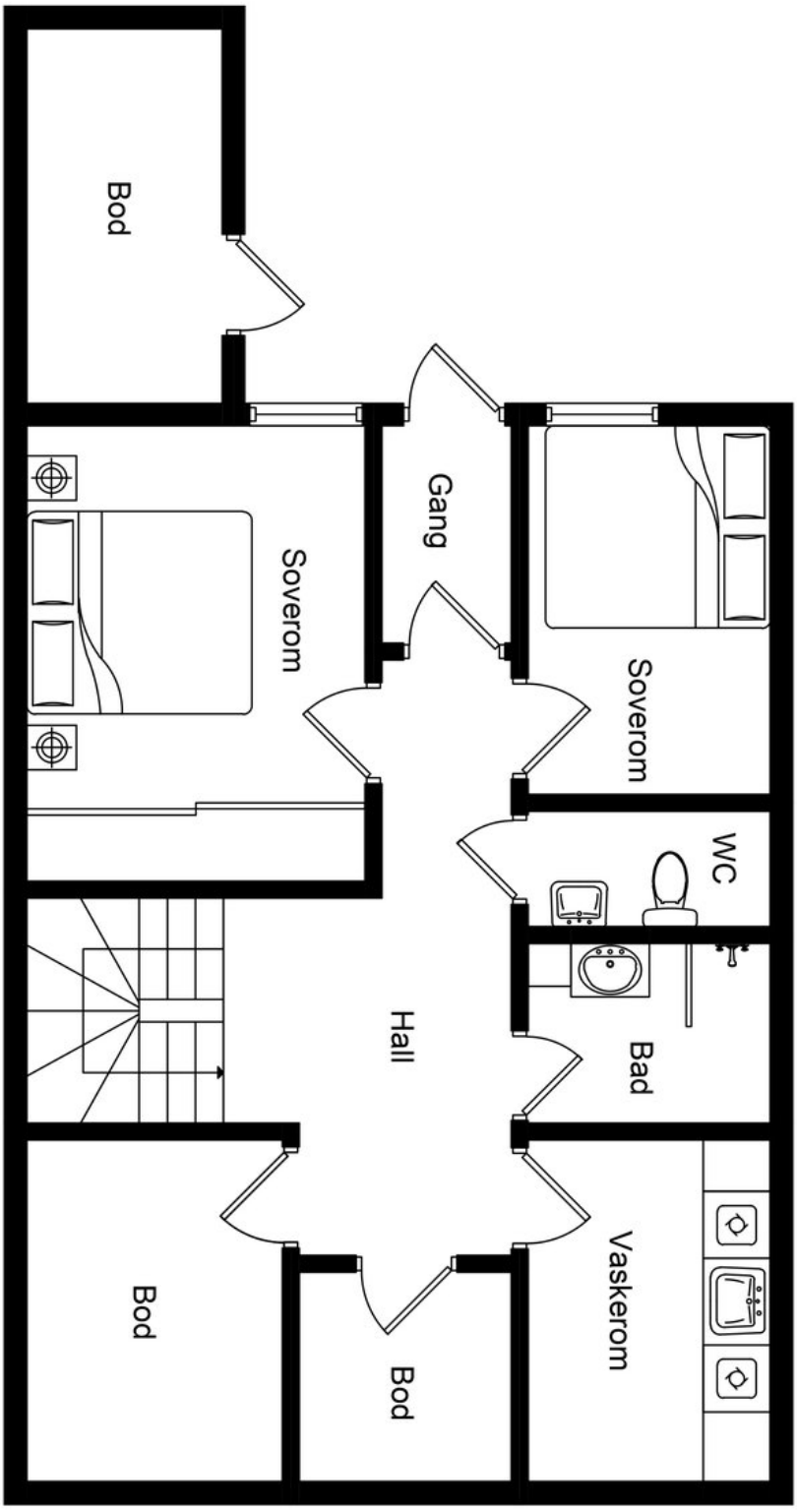
2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Bjørndalsbrotet 66 - 2. Etasje

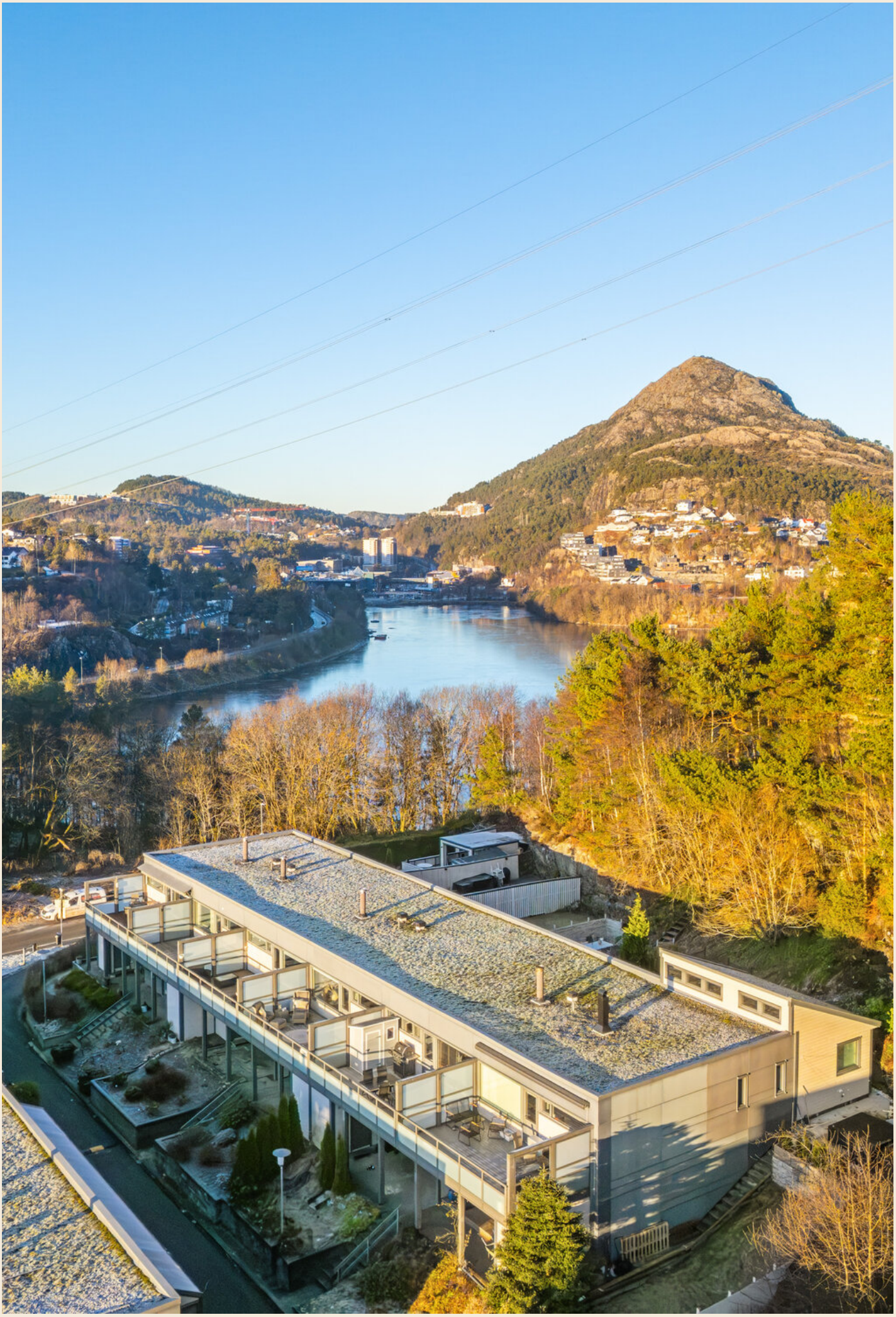


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 65 kvm






































KINFOLK
TRAVEL
SLOWER WAYS TO SEE THE WORLD
KINFOLK TRAVEL














LAVIE




HOOVER






















66







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0312/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørndalsbrotet 66, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122, bnr 416 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 103 i Bjørndalsbråtet Borettslag, org.nr. 953614448

Selgere
Linn Pedersen
Kjetil Pedersen
Marianne Mørner
Wenche Kristin Kleppenes

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
347 513,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 337 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 347 299,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 362 299,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, 2 soverom, toalett, bad, vaskerom og 2 boder
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 23 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: realer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Innebygd garderobe på soverom er tatt med i arealutregningen på soverom.
Innebygd skap på bod er tatt med i arealutregningen på bod.

Parkering
Leiligheten disponerer én garasjeplass.
Ved behov kan andelseier sette opp eget ladepunkt for egen regning. Borettslaget er tilknyttet Elaway som krever inn strømoppgjør for borettslaget.

Borettslaget har også 40 parkeringsplasser utendørs.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- TVR MUR AS Badet ble renovert oktober 2019 Har papir på arbeidet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Borettslaget fornyet fasaden i 2014

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring, men sikringsskapet ble oppgradert av SAS Elektroservice AS, august 2018

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning.
- Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er oppført i plasstøpt betong.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Ventilasjon på bad
- Rom med vanninstallasjon

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon
- Taktekking

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og entré
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, garasjeleie, felles byggforsikring, felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tilleggspåkostning kr 44,-
- Bomiljøprosjekt kr 10,-
- Garasjeleie kr 300,-
- Felleskostnader kr 6 204,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Felleskostnadene ble nylig økt med 5% fom. 01.01.2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 054 975,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 219 901,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har avtale med Telenor, Frihet M. Produktet gir hver enkelt beboer mulighet til å velge hvor mye bredbånd og TV man ønsker, og hver beboer har 260 poeng som fritt kan benyttes.

Borettslaget

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

Borettslagets hjemmeside; https://bjbr.no/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 347 513,-pr. 20.01.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 39 135 397,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,24%, fastrente til 23.09.2027
Andel av saldo: kr 354 424,-
Innfrielsesdato: 30.12.2042

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde hadde et positivt årsresultat på kr 2 306 834,- i 2024.

Resultatregnskap for 2024 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

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

For øvrig se husordensreglene som er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003231336

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 925 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, sittegrupper, to lekeplasser, fotballbane, interne veier og parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bosett deg i et svært populært og barnevennlig boområde, bare en kort kjøretur unna sentrum av Bergen Vest med Vestkanten kjøpesenter i midten. Boligen ligger videre kun 11 minutter unna Bergen sentrum. Til tross for den sentrale beliggenheten bor du skjermet og tilbaketrukket fra støy, omgitt av naturskjønne omgivelser og flotte turområder.

Hvorfor bosette seg akkurat her?
Bergen Vest blir ansett som et godt sted å bo - med få boligomsetninger. De fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området. Bergen Vest er et svært attraktivt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder rett utenfor utgangsdøren.

Nærmeste busstopp "Bjørndalsbrotet" ligger bare 6 minutters gange unna. I tillegg har du terminalen ved Vestkanten kjøpesenter som byr på tilnærmet ubegrenset med bussavganger inn og ut av bykjernen, samt flybuss til Flesland og arbeidsrute til Haukeland sykehus. På Vestkanten finner du også et av Bergens største kjøpesenter med et rikt servicetilbud inkludert søndagsåpen butikk, alt innenfor gang- og sykkelavstand.

Ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo landlig og skjermet, samtidig som du befinner deg kun 5 raske minutter fra sentrum i Bergen Vest, og 11 minutter fra bykjernen.

For barna - skoler og barnehager:
De minste barna kan boltre seg på fine lekeplasser og grøntareal i borettslaget som du kan følge med på fra terrassen din! Fra boligen har du gangavstand til flere barnehager og skoler, blant annet Espira Eventyrskogen barnehage, Sæterdal barnehage og Bjørndalsskogen skole.

Hvor skal søndagsturen gå?
Det er kort vei til flere turområder. Fra ulike stier kan man gå til Lyderhorn-fjellet, Kanadaskogen eller Alvøen. Hvis været er dårlig er det badeland, bowling, curling og skøyteis på Vannkanten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.03.1980.
Det foreligger også ferdigattest for tilbygg datert 16.07.1987.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via både offentlig og privat vei med private veier internt på tomten.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 122 bnr 3 mfl., Sæterdal-Åsheim, felt C, datert 30.03.1978, regulert til bolig.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Høyspenning - berøringsgrad 0,1%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71850000 - Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 m.fl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen - berøringsgrad < 0,1% (4,0m²). Saksnr.: 202418691

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Landskap - funksjonell strandsone - berøringsgrad 1,8%
- Båndlegging - sentral-/regionalnett elforsyning - berøringsgrad 2,3%
- Faresone - ras - berøringsgrad 30,9%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 6,0%
- Sikringssone - M1 Haakonsvern og Knappen - berøringsgrad 10,9%
- Støysone - Haakonsvern skytefelt, gul sone - berøringsgrad 99,7%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 0,3%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 122/415/0/0 Bjørndalsbrotet 148 - bruksendring, tilbygg - status: rammetillatelse - datert: 27.04.2023 - Saksnr.: 202310071. Tiltaket gjelder tilbygg med takterrasse, underbygging under terrasse, ny trapp og inngangsparti, legalisering av takoppløft, utvidelse av terrasse og bruksendring i underetasjen.

Det gjøres oppmerksom på at gnr 122 bnr 609 er ubebygget, og det foreligger et planforslag vedr. nybygg på tomten. Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse i et etablert boligområde på Bjørndalsbrotet, i Laksevåg bydel. Planområdet omfatter eiendommene med gnr. 122 og bnr. 609, 3, samt deler av bnr.1. Det er foreslått en utbygging på 17 boenheter/leiligheter fordelt på de to bygningene, og det er lagt opp til en variasjon i leilighetsstørrelse, der det foreløpig er vist leiligheter som varierer fra 55 til 130m². De to nye bygningsvolumene er begge på 3 etasjer, eks. parkeringskjeller. Foreslåtte blokker har byggehøyder på k+43,5 og k+45.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 heftelser og rettigheter. Disse omhandler bestemmelse om vann/kloakkledning og elektriske kraftlinjer, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 387,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura styling kr. 650,-
Gebyr utlegg tilstandsrapport kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 19 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 184 307,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

Megler 2
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bjørndalsbrotet 66

Nabolaget Stordal/Bjørndalsbrotet - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.... 316 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 min 3 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	10 min 5.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	12 min

Offentlig transport

Bjørndalsbrotet Linje 23, 24, 49	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10 km
Bergen Flesland	14 min

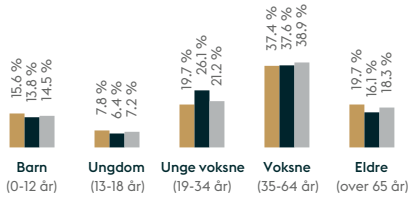
Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage... 79 barn	11 min 0.9 km
Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien	9 min
Rema 1000 Kjerreidviken	17 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bjørndalsskogen skole	9 min
Bjørndalsskogen "binge"	16 min
MOVA Bjørge	9 min
SATS Vestkanten	6 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering
Lett 81/100



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

Bjørndalsbrotet 66
5170 BJØRNDALSTRÆ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1980
BRA:	126 m^2
BRA-i:	121 m^2
Rapportdato:	8.12.2025 (Gyldig til 8.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	13	0	2

Supertakst

GNR: 122 BNR: 416 ANR: 103

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Bjørndalsbrotet 66
5170
Bjørndalstræ

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38157

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder på drenering.
Rom under terreng	TG-2 pga feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen og fukt nivå som ble registrert ved hulltaking.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Tilstandsgrad 2 pga alder og skjult konstruksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca 20 mm skjevheter i stue
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 pga alder, ikke synlig tettesjiukt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett er løst og rommet mangler tilluft
Trapp	Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.
Avløpsrør	TG-2 pga alder
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 pga alder av vannrør
Elektrisk	TG-2 er satt pga alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er òg registrert bruk av skjøteledning til oppvaskemaskin
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga usikkerhet rundt bruk av slukmansjett i sluk. Avløpsrør til servant mangler tetting i overgang rør/vegg
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 pga Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rom med vanninnstalasjon	TG-2 pga alder/slitasje og manglende tilluft til rommet for optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	TG-IU pga manglende tilkomst.
Taktekking	TG-IU pga manglende sikker tilkomst.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.12.2025

Rapportdato
8.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arthur Johan Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Wenche Kristin Kleppenes**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Adresse: **,**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Ekstern platting er ikke tilstandsvurdert selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørndalsbrotet 66, 5170 Bjørndalstræ**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**122**	Bruksnr:	**416**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**103**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1980** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Rekkehus**

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

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere.
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater/liggende trekledning.
Fasadene er Brls ansvar.

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er oppført i plasstøpt betong. Taktekking er Brls ansvar

Vinduer med 3-lags isolerglass

OVERFLATER:
Gulv- Microsement på bad, fliser på toalett og entre, gulvbelegg på vaskerom. Ellers Laminat på øvrige rom.
Vegg- Microsement på bad fliser på toalett. Ellers malte overflater med brystpanel i gang og entre.
Tak- Takesplater på bad, toalett, vaskerom og bod. Ellers malt slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad og entre. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og aktivt avtrekk på bad, toalett og vaskerom.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	60	5	0	0
2. etasje	61	61	0	0	23
Totalt m²	**126**	**121**	**5**	**0**	**23**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	49	16	-Entre: 2,2 m² -Gang: 12,3 m² -Soverom: 7,2 m² -Soverom: 11,9 m² -Toalett: 2,5 m² -Bad: 3,5 m² -Vaskerom: 7 m² Takhøyde målt i gang: 2,4 m 2,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	-Bod: 3,9 m² -Bod: 6,3 m² -Ekstern bod: 5,1 m² 0,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.
2. etasje	61	61	0	-Stue: 35,6 m² -Kjøkken: 24,8 m² Takhøyde målt i stue 2,5 m 0,7går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**126**	**110**	**16**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Innebygd garderobe på soverom er tatt med i areal utregningen på soverom.

Innebygd skap på bod er tatt med i areal utregningen på bod.

Ekstern platting på baksiden av huset ca 23,5 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Ikke funnet akutte behov for utbedringer. Alder på drenering tilsier dog at oppgradering i nær fremtid bør vurderes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og aktivt avtrekk på vaskerom og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at inn kledning av grunnmur under terreng er en fukt utsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved hulltaking i bod er det målt 14,4 % fukt i treverket, noe som kategoriseres som akseptabelt, men nær øvre grense. Dette nivået kan medføre fare for rust i armering dersom fuktbelastningen vedvarer. (TG-2)

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet RF

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt Under 12% Under 60 RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid med jevnlige målinger, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved fremtid oppgradering av rom mot terreng anbefales det og gjøre tiltak mot dampsperre mot terreng. Det anbefales og fjerne denne og kontrollere konstruksjonen bakom

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Balkong ca 23,5 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkong er tekket med membranduk. Fall og tekking er ikke kontrollert pga. terrassebord. Normalt vedlikehold anbefales som vask og beis.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør Vinduer med 3-lags isolerglass Balkong dører med 3-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er skiftet i 2013 (Dato stempel i glasset er lest av)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

pugl)

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når fasaden ble sist oppgradert. Antatt i 2013 sammen med vinduer.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Tilstandsgrad 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, herunder tilsyn med innvendige himlingsflater for å avdekke eventuelle endringer som kan indikere lekkasje eller kondensproblemer. Ved behov bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, eksempelvis ved bruk av fagkyndige, for å verifisere tilstanden i skjulte deler gitt konstruksjonens alder og begrenset tilgjengelighet.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-IU**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takkonstruksjonen er ikke synlig fra bakkeplan

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

TG-IU pga manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	TG-IU
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking er ikke synlig fra bakkeplan	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

1ETG:
Registrert planhetsavvik på +/- 3 mm på soverom

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm i gang

2ETG:
Registrert planhetsavvik på +/- 15 mm på stue 2 ETG

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 20mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca 20 mm skjevheter i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Microbølgeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand

Det er registrert en mindre skade i benkeplate ved siden av vask. Det er ikke registrert tegn til svelging i overflaten av dette.Det anbefales og overvåke tilstanden og foreta utskiftning/tiltak etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Aktivt avtrekk, rommet mangler tilluft	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Overflater:
Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Hvite takesplater

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. (TG-2)

Sanitærutstyr:
-Toalett
-Servant

Klosettet er løst og må festes bedre til gulvet. (TG-2)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk uten tilluft

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av toalettrom

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Klosettet må festes bedre til gulv.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. (TG-2)	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)	
Tg 2 er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å lukke avviket må rekkverkshøyden økes til 90 cm.
For å lukke avviket må åpninger i rekkverket være mindre en 10 cm.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

Oppvaskemaskin er tilkoblet med en skjøteledning. Det er uheldig å benytte skjøteledning som permanent tilkobling slikt utstyr. (TG-2) Det er informert av representant på befaringen at dette vil bli utbedret før salg.

TG-2 er satt pga alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er òg registrert bruk av skjøteledning til oppvaskemaskin

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
142,5 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm + aktivt avtrekk på bad, toalett og vaskerom. Klaffventil på bod mot terreng. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.20 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Microsement
Vegg- Microsement
Tak- Hvite Takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i 2019 (kilde: Wenche Kristin Kleppenes)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15mm fall fra dør til start av dusjs sone

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette er ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Avløpsrør til servant mangler tetting i overgang rør / vegg. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det bør undersøkes nærmere om membran er benyttet ved sluk, da dette ikke kan bekreftes ved visuell kontroll. Ved behov bør det gjennomføres lokale utbedringer med ettermontering av membran for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for vannskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Dusjvegg i glass -Servant med underskap

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Tilstandsgrad 2 pga Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Ved hulltaking fra tilstøtende rom ved dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er tatt fra vaskeroms siden mot dusjsonen, ikke direkte inne i dusjsonen pga manglende tilkomst (Fliser på vegg i toalettrom)

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Fremvist FDV dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.21 Rom med vanninnstalasjon

Beskrivelse
Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Oppsummering av overflater:
Gulv- Gulvbelegg på gulv
Vegg- Malte slette overflater
Tak- Takesplater i himling

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
-Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll ant en normal slitasje alder tatt i betraktning.
-Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Benkeplate med vask.
- Varmtvannsbereder

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Oppsummering av ventilasjon:
-Aktivt avtrekk uten tilluft
-Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Oppsummering av fukt
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran. Fuktsøk inne på våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

TG-2 pga alder/slitasje og manglende tilluft til rommet for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av rommet

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av rommet.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Renner og nedløp
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Linn	9578-5998-4-1104794	2026-01-29 05:22:54
Pedersen, Kjetil	9578-5999-4-3762687	2026-01-28 23:07:23
Kleppenes, Wenche Kristin	9578-5993-4-2748429	2026-01-28 23:12:14
Mørner, Marianne	9578-5999-4-1051964	2026-01-28 23:37:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
32-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørndalsbrotet 66, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Kjetil Pedersen, Linn Pedersen, Wenche Kristin Kleppenes, Marianne Mørner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arthur Johan Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp0003231336
Forsikret i: If skadeforsikring nuf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVR MUR AS Badet ble renovert oktober 2019 Har papir på arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget fornyet fasaden i 2014

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring, men sikringsskapet ble oppgradert av SAS Elektroservice AS, august 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0312/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mørner, Marianne	**2026-01-28**	**Kleppenes, Wenche Kristin**	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Mørner, Marianne

Identifikasjon

bankID Kleppenes, Wenche Kristin

Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Kjetil	**2026-01-28**	**Pedersen, Linn**	**2026-01-29**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Kjetil

Identifikasjon

bankID Pedersen, Linn

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsbrotet 66, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251610**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9592040**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **416**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 409 kWh**



Bjørndalsbrotet 66, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bjørndalsbrotet 66, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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. Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Varmepumpe kan settes opp forutsatt at den ikke er sjenerende for andre beboere. Styret kan kreve at varmepumpe flyttes eller at det gjøres andre tiltak for å unngå sjenanse for naboer. Slike utvendige tekniske installasjoner skal uansett monteres skjult, eventuelt dekket av en kasse eller lignende som gjør at den ikke bryter estetisk med omgivelsene.
Dersom første andelseier ved innflytting eller andelseier siden med samtykke fra styret har montert piper, foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen utvendig eller innvendig, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret når det faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, mot et nominelt tillegg i husleien. Tilleggets størrelse og kriterier for differensiering av tillegget fastsettes fastsettes av generalforsamlingen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt med styrets samtykke såfremt det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

    Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
    Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør med de unntak som fremgår av §5-2 pkt. 3, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, *ildsted, pipe*, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

6. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde konstruksjoner som er oppsatt av den enkelte andelseier eller tidligere andelseiere og som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, jfr. også 2-4.

7. Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vifte for balansert ventilasjonsanlegg, sluk samt vannrør og avløpsrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, eller i øvrige vegger, tak eller gulv når skaden ikke er påført av andelseier, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også varmekabler på bad, men ikke i andre rom. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør

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

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

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

5-3 Egenandel i forsikringssaker

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
    - vilkår for å være andelseier i borettslaget
    - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
    - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

Husordensregler

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

Dato: 6. mai 2025 kl.: 19.00

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbrotet

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 23.04.2025
Hege Johannessen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på generalforsamling, i Bjørndalsbrátet borettslag, 06.05.2025.

Navn: _____ Hus nr: _____

☐ Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier

☐ Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Årsrapport 2024 fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Innkomne saker

5. Valg av styre

6. Vederlag til styret

STYRET I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og møtevirksomhet

2.1 Styrets sammensetning

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

2.2 Møtevirksomhet

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

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

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

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

2024 - Det ble omsatt 10 boliger til følgende priser:

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

2025 – Ingen boliger omsatt hittil i år.

I 2024 er det foretatt bruksoverlating av 1 bolig.

Borettslaget har ingen juridiske eiere.

3.4 Økonomi

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

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

Finanskostnader
Styret fremforhandlet en 3-årig avtale med Handelsbanken på fastrente 4,25%.
Flytende rente på bindingstidspunktet var på 5,49. Å spå fremtidig rentenivå er veldig vanskelig, men styret gikk for det forutsigbare, slik at vi vet hva vi har å forholde oss til.
Da ny avtale ikke var på plass ved budsjettmøte i 2023 kalkulerte styret med høyere kostnader enn det faktisk ble. Rentekostnader ble da kr 125 254,-. rimeligere enn budsjett. Vi fikk også renteinntekter på kr 140 224,-. noe som ifølge BOB ikke er vanlig å ha med i budsjett. Summen av dette førte til et positivt resultat finansposter på kr 266 166.

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

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

Borettslaget har pr. 31.12.24 negativ egenkapital.

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

Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 523 083.
Borettslaget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr. 2 581 838,-.
Resultatregnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 2 306 834, mot et budsjettert overskudd på kr. 1 883 307.

3.6 Saker som har vært behandlet

Styret har fått iverksatt generalforsamlingsvedtak om installasjon av Parqio i garasjene.
Styret har også skiftet samarbeidspartner fra Portmakeren til Assa Abloy.

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

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

Diverse
Videre har styret fulgt opp vedlikehold og henvendelser fra andelseiere.

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

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

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

5. Forutsetning om fortsatt drift

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

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

7. Likestilling

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

8. Forurensing av det ytre miljø

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

Bjørndalsbråtet Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsbråtet Borettslag

Hege Johannessen Styrets leder	John Erik Engeberg Nestleder	Gerd Kari Urang Styremedlem
Remi Kalland Kerrar Styremedlem	Lene Merethe Eikeland Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Sjørøverskute	Lekeplass 2011	Lekehus 2015	Karusell 1
Anskaffelseskost pr.01.01	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2011	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapp. Tårnhus 2018	Ladeanlegg 2018	ABC Gjensbruk AS - møbler	Fartsdempere
Anskaffelseskost pr.01.01	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 860	12 959
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	90 720	204 100	21 977	46 436
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 325	18 359
Anskaffelsesår	2018	2018	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2

	Projektor og høyttaler
Anskaffelseskost pr.01.01	22 486
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 486
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 873
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 486
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 4,24%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2015	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 515 144	
Nedbetalt i år	1 804 445	
Lånesaldo 31.12		40 680 411
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2043		
Sum langsiktig gjeld		**40 680 411**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 263 242

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

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-474 - Års...

Name	Date
Urang, Gerd Kari	**2025-04-11**

Identification

bankID Urang, Gerd Kari

Name	Date
Johannessen, Hege	**2025-04-11**

Identification

bankID Johannessen, Hege

Name	Date
Kerrar, Remi Kalland	**2025-04-11**

Identification

bankID Kerrar, Remi Kalland

Name	Date
Engeberg, John Erik	**2025-04-10**

Identification

bankID Engeberg, John Erik

Name	Date
Eikeland, Lene Merethe	**2025-04-15**

Identification

bankID Eikeland, Lene Merethe

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsbrått Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnmark, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-22 07:08:57 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Innkomne saker til generalforsamling

Ingen saker innkommet.

Valgkomiteen
Bjørndalsbråtet borettslag
10.04.2025

Valgkomiteens innstilling for valg av styre

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

Det som skal velges i forbindelse med generalforsamling 2025 er:

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

Styreleder Hege Johannessen ble valgt for 2 år i 2023 og går nå ut av styret. Stig Høisæther har sagt seg villig til å gå inn som styreleder, han velges inn for 2 år.
Styremedlemmer John Erik Engeberg og Lene Merethe Eikeland er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024 og har 1 år igjen.

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

Følgende er valgkomiteens Innstilling for 2025:

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

Valgkomitéen har også sagt seg villig til en ny periode.

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

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

På vegne av Valgkomiteen
Vennlig hilsen
Marianne Hansen & Ingrid Thornes

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG 2025

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbråtet borettslag

Dato: tirsdag 6. mai 2025 kl. 19.00

Møtet ble åpnet av:

- Styreleder Hege Johannessen

Tilstede fra styret:

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

Tilstede fra BOB:

- Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

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

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Hege Johannessen
Vedtak:	Hege Johannessen

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Gerd Urang
Vedtak: Gerd Urang

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

1. Benedicte Jensen
2. Renate Hjelle

Vedtak:

1. Benedicte Jensen
2. Renate Hjelle

f) Valg av tellekorps

Forslag: Remi Kalland Kerrar
Vedtak: Remi Kalland Kerrar

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om noen hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.
Vedtak: Ingen merknader til dagsorden. Godkjent.

2. Behandling og godkjenning av rapport fra styret

Behandlingen gjaldt rapport fra styret for 2024.
Vedtak: Diverse merknader vedrørende manglende vedlikehold og utbedringer som tar lang tid.
Tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskap for 2024.
Vedtak: Ingen merknader til årsregnskap 2024. Godkjent.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Valg av styre

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

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

Forslag til Valgkomité: Ingrid Thornes og Marianne Hansen

Benkeforslag til Valgkomité: Gunnar Jacobsen og Benedicte Jensen

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

Følgende personer ble valgt:

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

Styret består etter dagens generalforsamling av:

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

6. Vederlag til styret

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

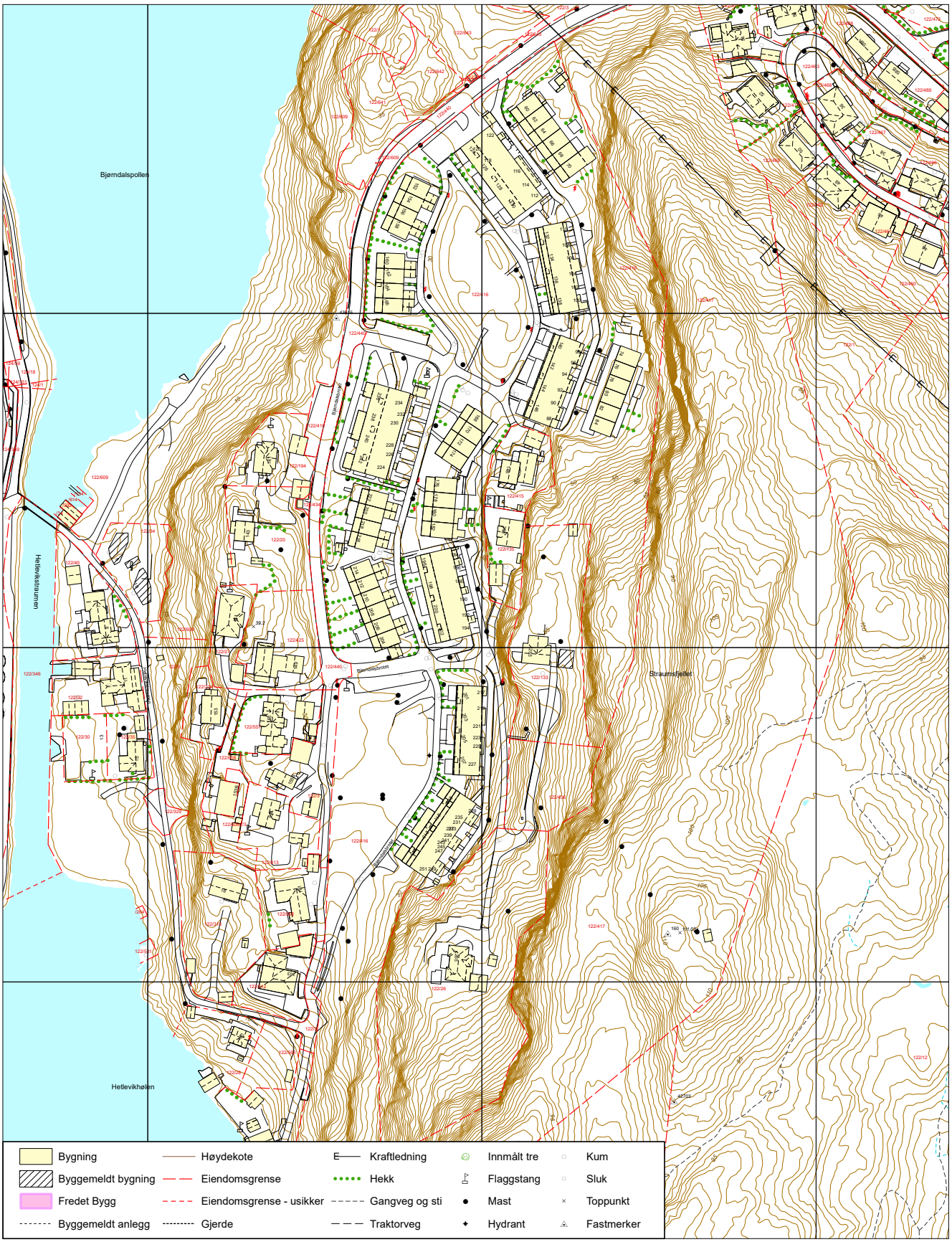
Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 500
Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.

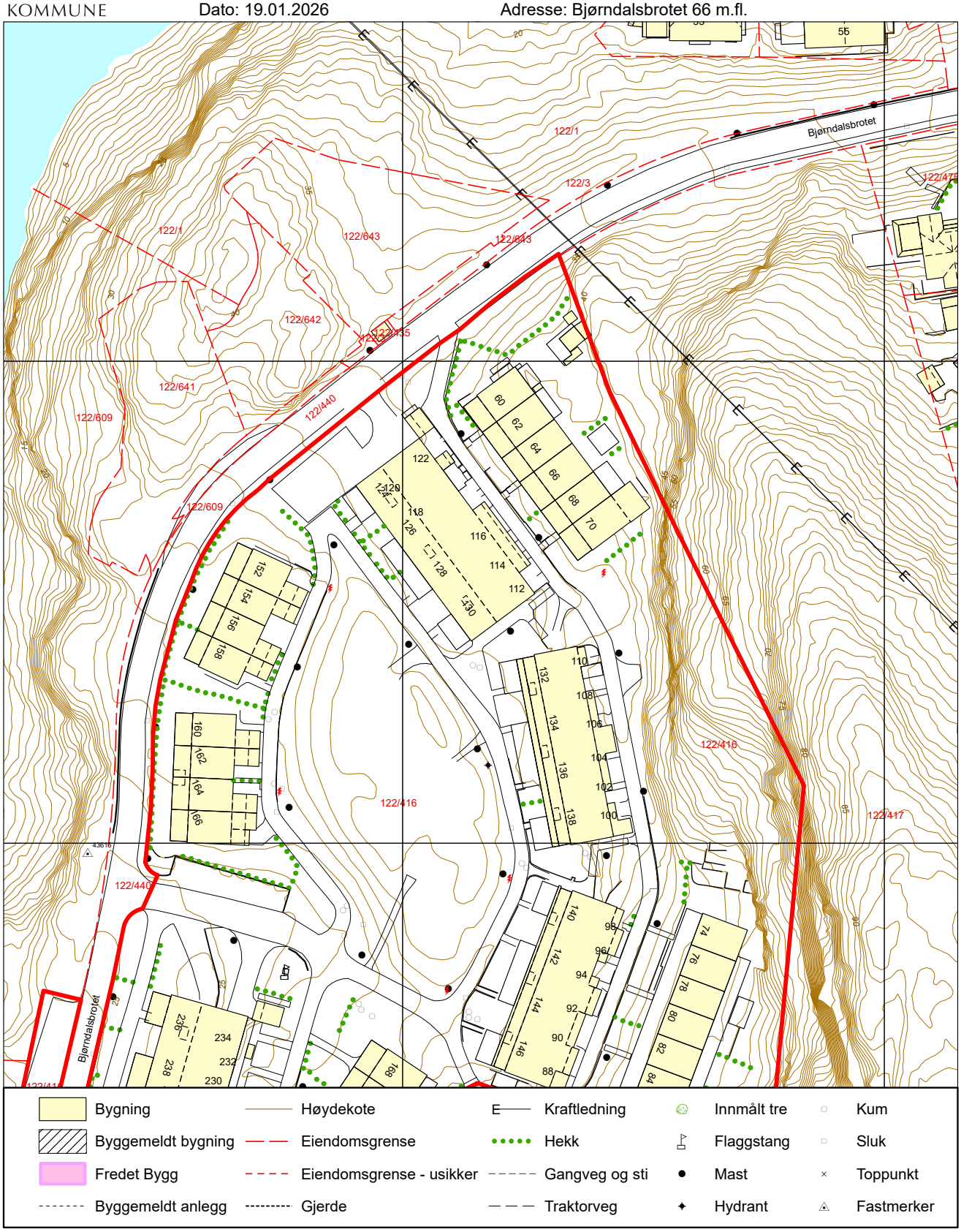


BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.



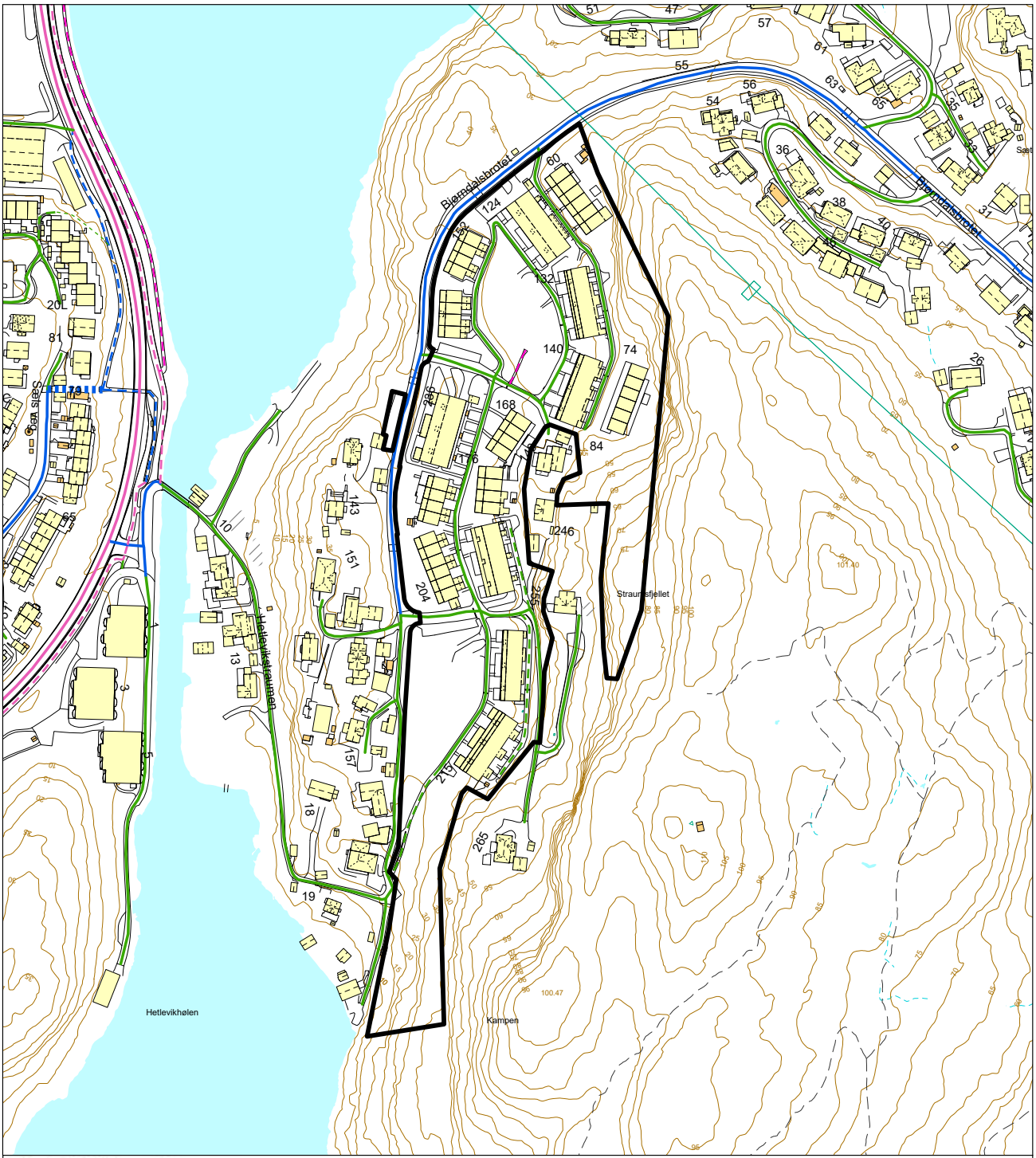
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/416/0/0
Utlistet 19. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260265711	Grunneiendom	0	Ja	41 925,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4500000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1978		98,0 %
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2001	200506590	0,7 %
65520000	35	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., BJØRNDALSBROTET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.2024	202220521	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15680000	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
65520000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	0,3 %
65520000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
65520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
65520000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65520000	370 - Høyspenning	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4500001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C	200309364	17.11.2003
6890004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., BJØRNDAL	190710067	13.02.1987

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71850000	35	Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 mfl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen	202418691	< 0,1 % (4,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	87,9 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	9,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,4 %
65270000	1 - Nåværende	4001 - Forsvaret	Forsvaret	FO	< 0,1 % (13,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	1,8 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	2,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	30,9 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	6,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	10,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	99,7 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6890000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1, ØST FOR BJØRNDALSBROTET	3	-
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

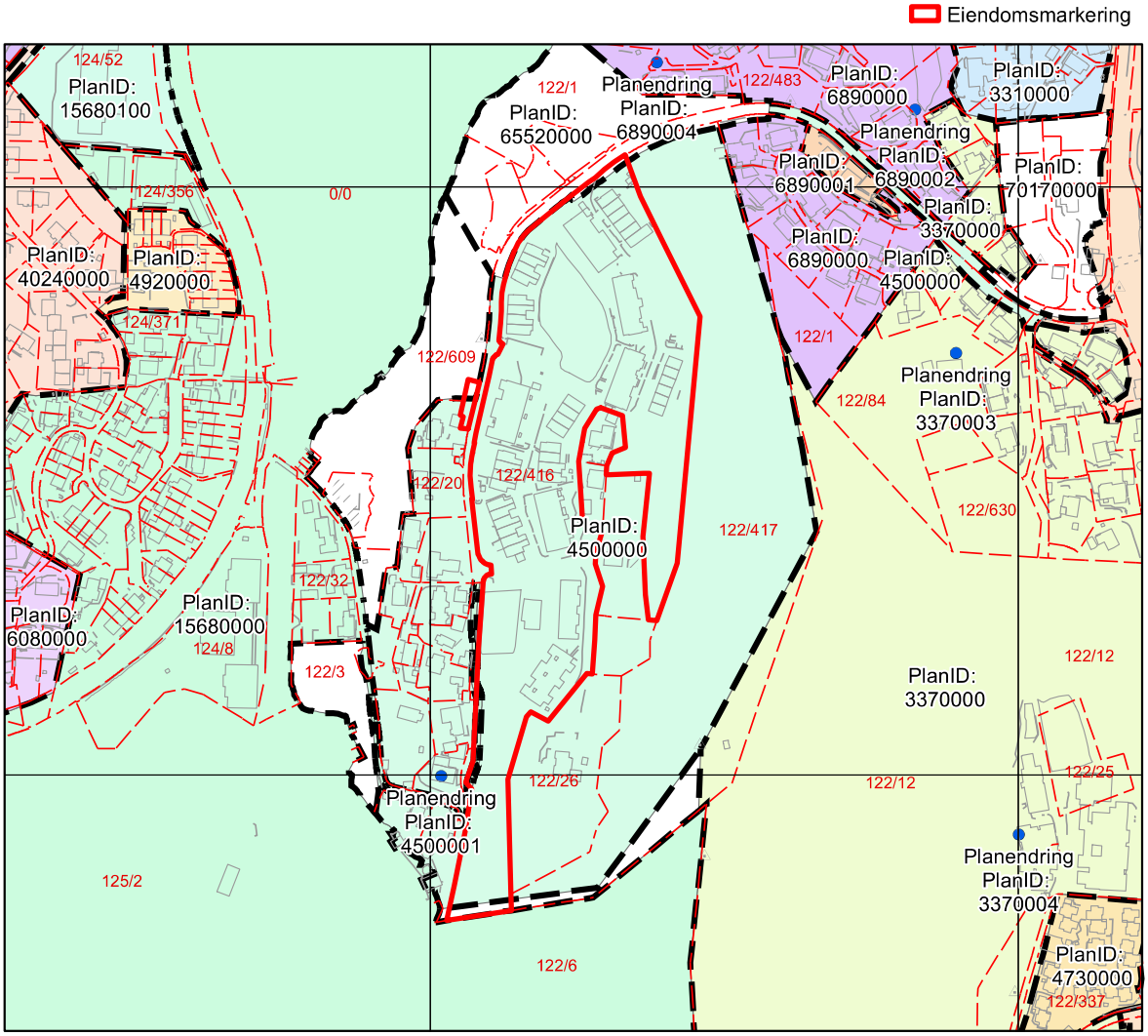
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Bjørndalsbrotet 66 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, 4500000, 65520000



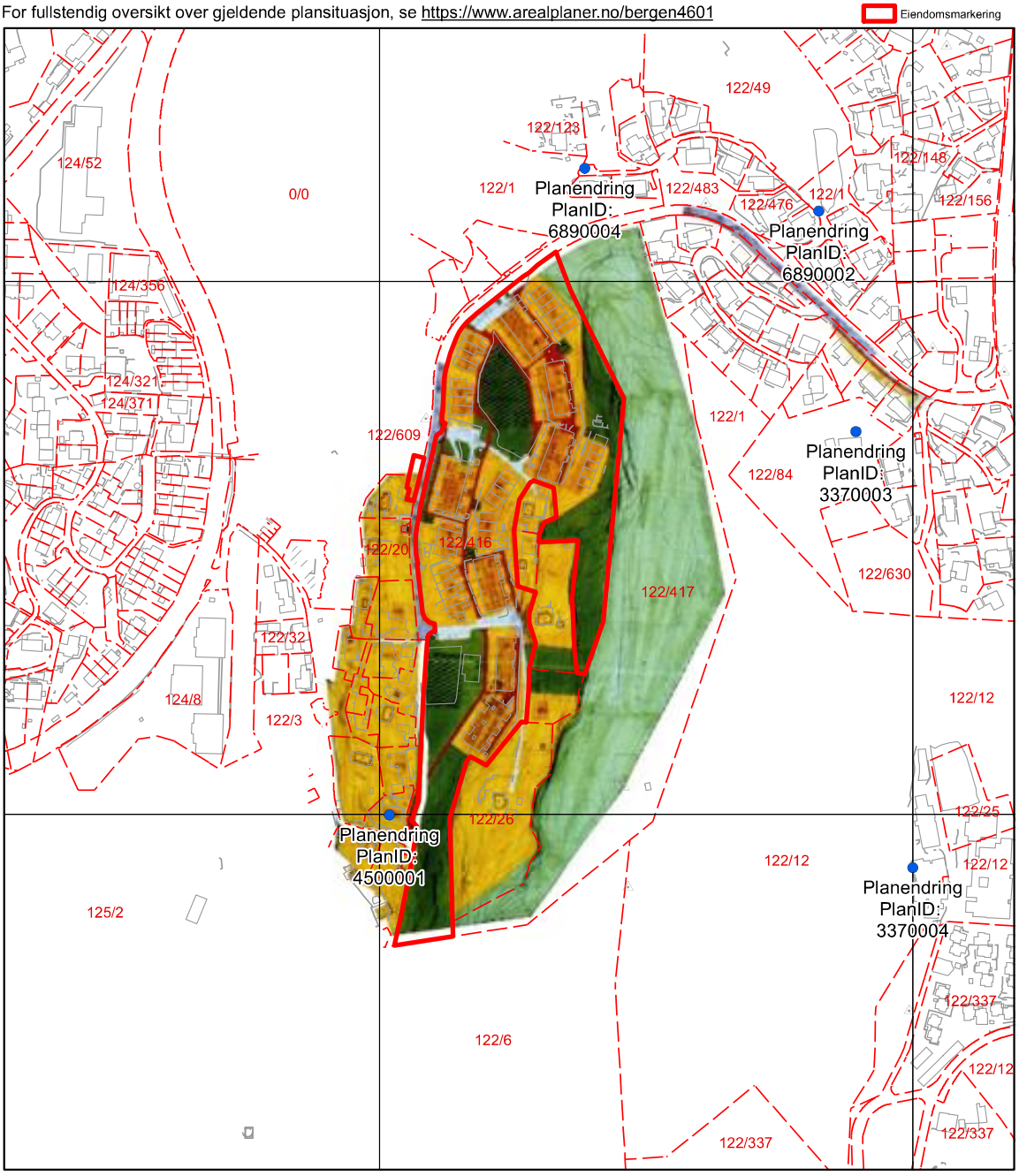
BERGEN KOMMUNE

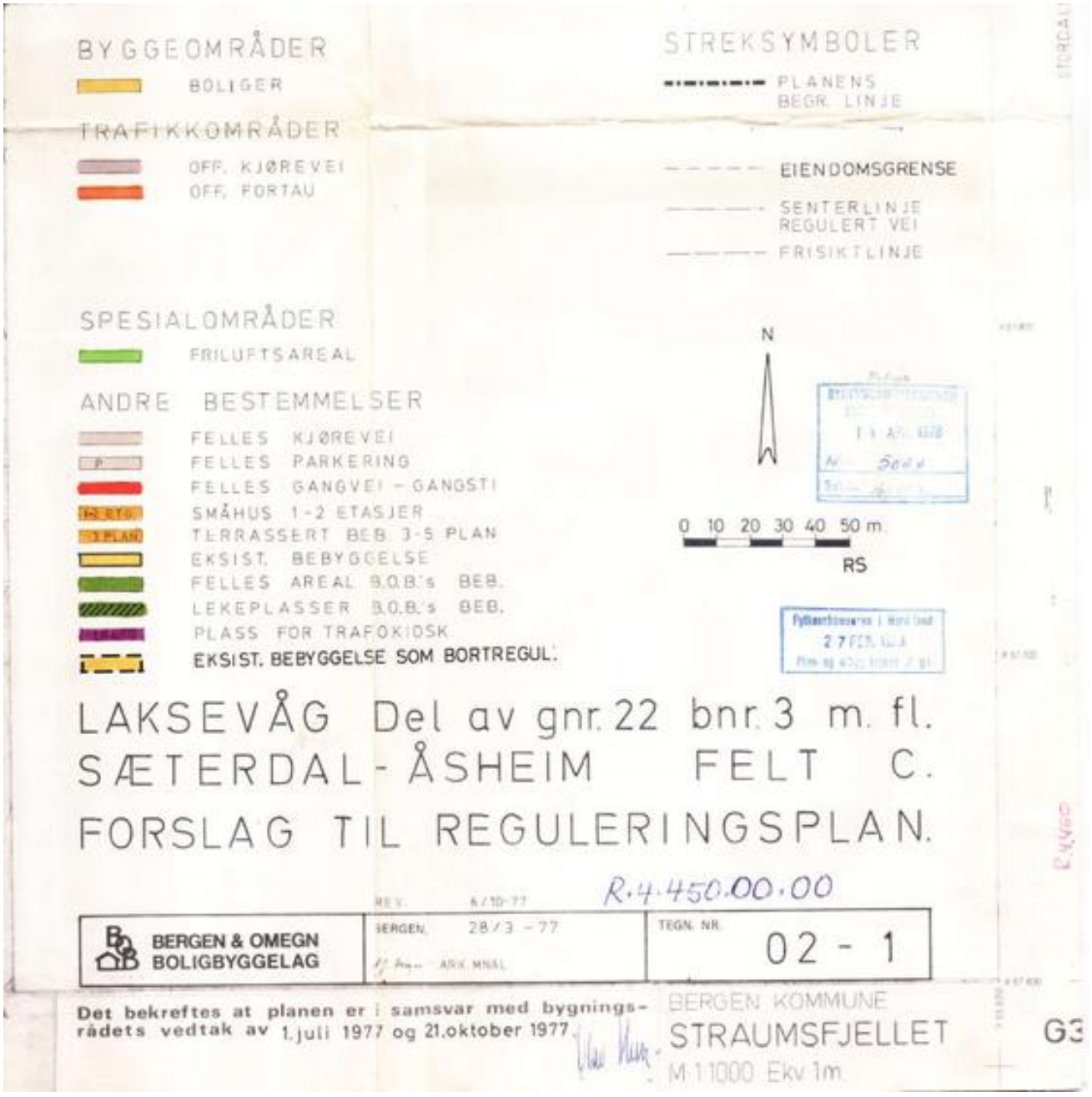
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4500000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
TRAFIKKOMRÅDER
OFF. KJØREVEI
OFF. FORTAU
SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSAREAL
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES KJØREVEI
FELLES PARKERING
FELLES GANGVEI - GANGSTI
SMÅHUS 1-2 ETASJER
TERRASSERT BEB. 3-5 PLAN
EKSIST. BEBYGGELSE
FELLES AREAL B.O.B.'s BEB.
LEKEPLASSER B.O.B.'s BEB.
PLASS FOR TRAFOKIOSK
EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGUL.
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGR. LINJE
EIENDOMSGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEI
FRISIKTLINJE
N
0 10 20 30 40 50 m
RS
LAKSEVÅG Del av gnr. 22 bnr. 3 m. fl.
SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.
R.4.450.00.00
REV. 6/10-77
BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELAG
BERGEN 28/3 - 77
ARK. MNSL
TEGN. NR. 02 - 1
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. juli 1977 og 21. oktober 1977.
BERGEN KOMMUNE
STRAUMSFJELLET
M 1:1000 Ekv 1m
G3

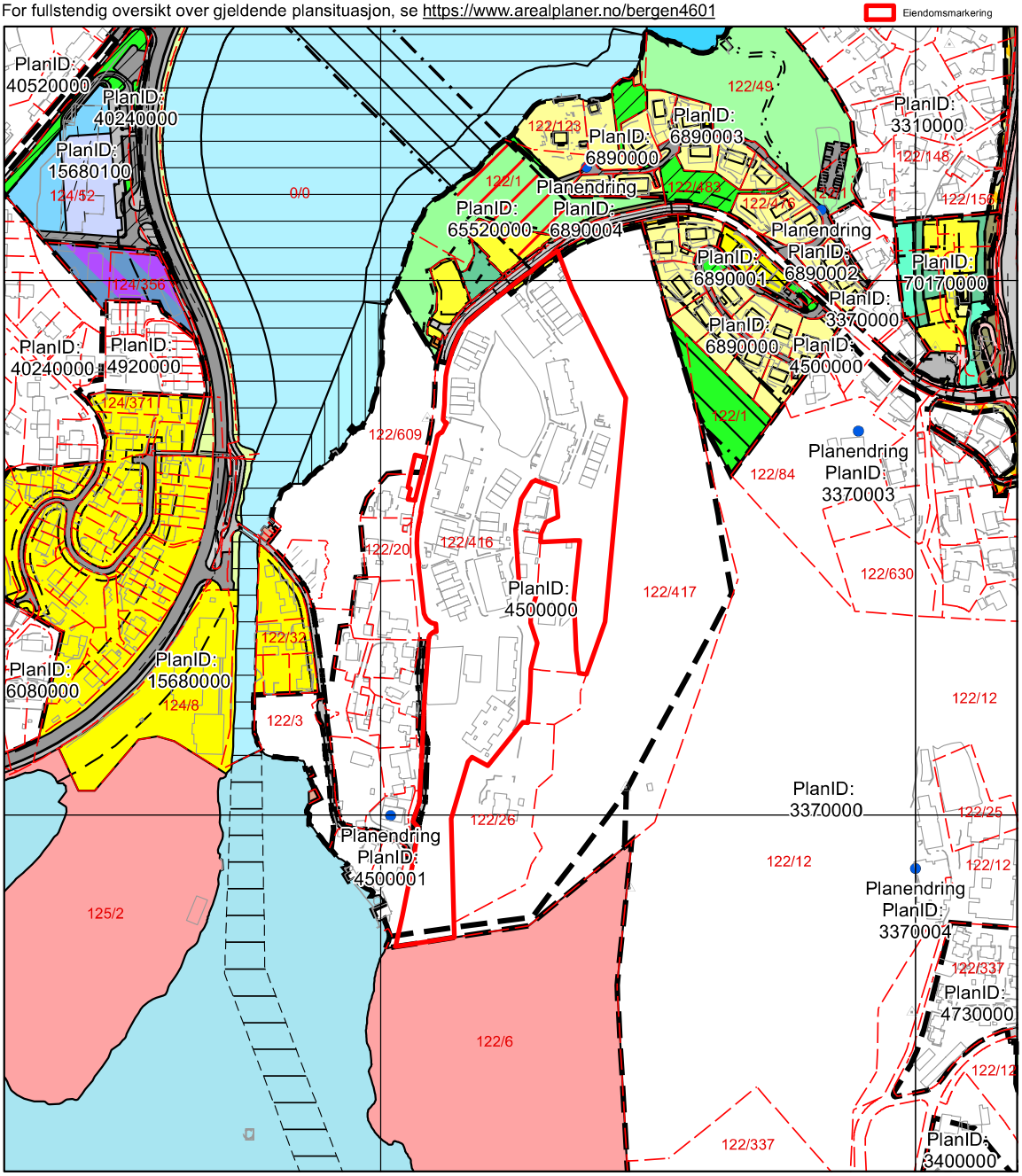
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Garasjeanlegg

Annet byggeområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Bussholdeplass

FRIOMRÅDER

Park

Badeområde

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Privat småbåtanlegg (sjø)

Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm tekn. anl

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

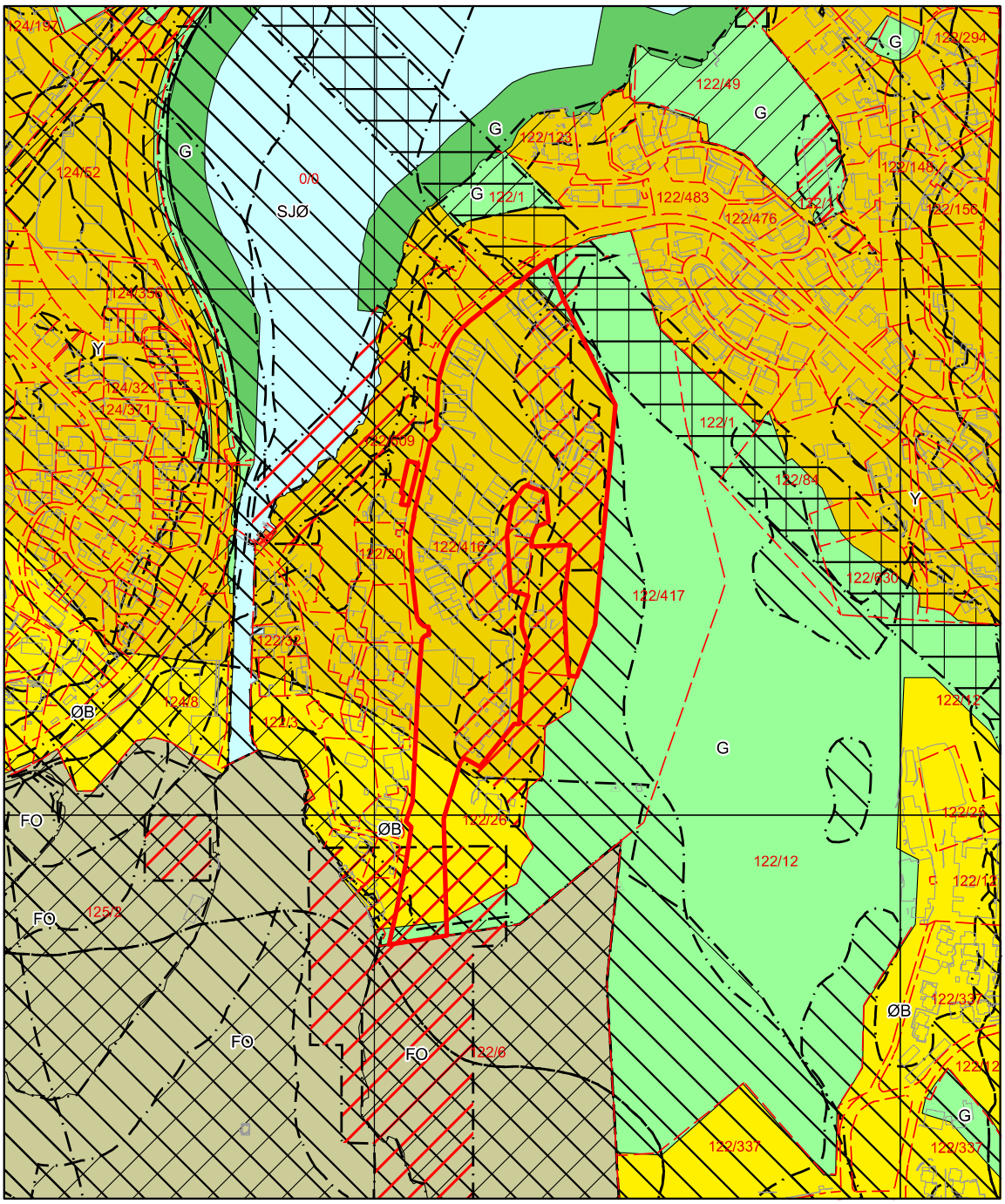
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 19.01.2026

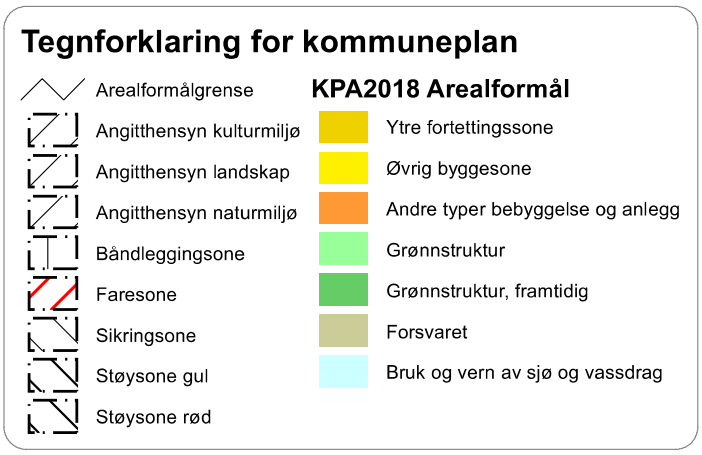
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 66 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn landskap
Angitthensyn naturmiljø
Båndleggingsone
Faresone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
Grønnstruktur, framtidig
Forsvaret
Bruk og vern av sjø og vassdrag

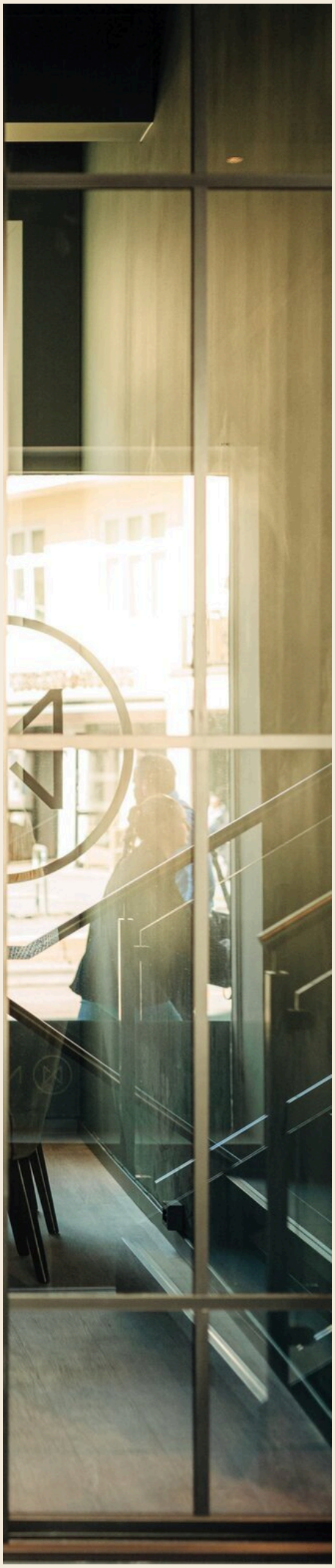
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

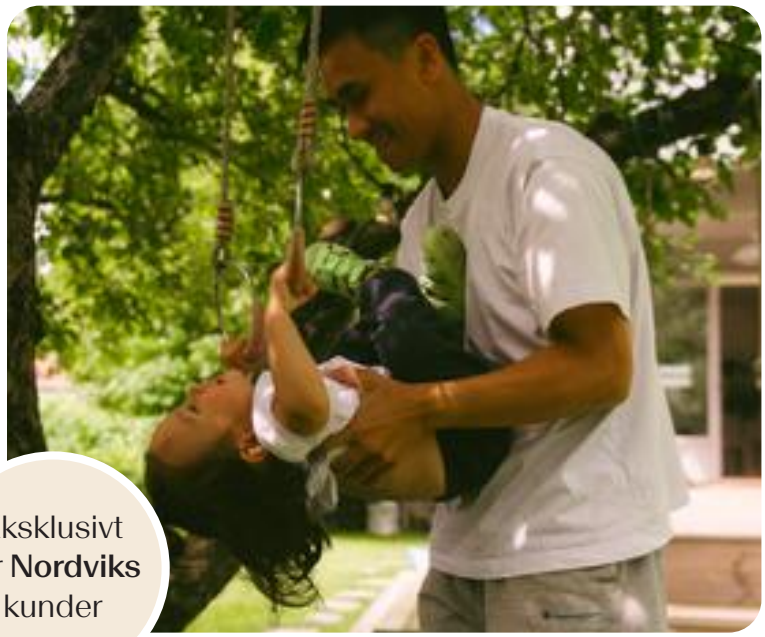


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0312/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørndalsbrotet 66 5170 BJØRNDALSTRÆ
Matrikkel: Gnr 122, bnr 416 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Randi Horstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
r.horstad@nordvikbolig.no
941 63 630



Julie Stordalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
j.stordalen@nordvikbolig.no
415 24 522

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: