



Velkommen til

Bruskedalsreset 82
5115 Ulset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bruskedalsreset 82
5115 Ulset

Nydelig enderekkehus m/3. etg | Flott uteområde | Gangavstand til skole, barnehage og buss | Gode solforhold

Velkommen til Bruskedalsreset 82. Innbydende enderekkehus med gode solforhold, terrasse og flotte uteområder.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet, med kort gangavstand til skole, barnehage og bussforbindelse ved Rolland snuplass. Innvendig har boligen et praktisk kjøkken med god plass til spisebord, et separat toalettrom og en tiltalende stue utstyrt med vedovn. Utearealene er pent opparbeidet med en skjermet platting ved inngangen og hageareal som innbyr til trivsel.

Høydepunkter:
-Terrasse på ca. 19 m² med tofløyet dør fra stuen
-Ny kledning og taktekking fornyet i 2023
-Vinduer og dører med 3-lags glass fra 2021
-Flislagt bad utstyrt med dusjhjørne og gulvvarme
-Ekstern bod på ca. 6 m² like ved inngangen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	1 291 405
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 450 901
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	12 069
BRA/BRA-I		146/140 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1975
Etasje		3

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!

Roberto Solberg
Eiendomsmegler
947 83 094
roberto.solberg@em1sr.no



Aleksander Bjorøy Myking
Eiendomsmegler
950 66 155
aleksander.bjoroey.myking@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 150 000**
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	**1 291 405**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 450 901**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**12 069**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406
Sum omkostninger: kr 9 496

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 12 069 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 11 541,-
TV og bredbånd: kr 509,-
Feieavgift: kr 19,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12121779631
Lånebeskrivelse: DNB
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Rentetype:
Andel av saldo: 1 596,92

Total saldo lån: 197 951,45
Innfrielsesdato: 30.06.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13543097
Lånebeskrivelse: Husbanken, rehabiliteringslån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Rentetype:
Andel av saldo: 0,04
Total saldo lån: 0,00
Innfrielsesdato: 01.07.2024

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60308120166
Lånebeskrivelse: Nordea - rehab; tak, fasade, rørfornying
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 1 325 887,03
Total saldo lån: 164 357 169,00
Innfrielsesdato: 30.12.2064

Fellesgjeld pr. 12.03.2025: 1 327 484,02
Total fellesgjeld for Rollandslien Borettslag pr. 12.03.2025: 164 555 120,45
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 163 501 428,- pr. 06.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13585696 1
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 06.10.2026: kr 163 501 428,-
Andel av saldo: kr 1 291 404,91
Innfrielsesdato: 01.07.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,06 %
Merknad: Husbanken refinansiert lån oppgradering boliger

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 120 i Rollandslien Borettslag, org. nr. 953199289 med tilhørende borett til bolig nr. Andelen ligger i Rollandslien Borettslag og forretningsfører for borettslaget.

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: gyldig til den sies opp av en av partene. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Rollandslien Borettslag (org.nr. 953 199 289) er et borettslag tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) som forretningsfører. Borettslaget ligger på gnr. 208, bnr. 205 i Bergen

kommune og ble oppført i 1977. Bebyggelsen er inndelt i tre felt: Rollandslia 101–199 (nedre felt), Rollandslia 201–249 (midtre felt) og Bruskedalsreset 2–98 (øvre felt).

Vedlikehold og prosjekter i borettslaget:
• Gjennomført omfattende rehabiliteringsprosjekt (ferdigstilt 2024) med utskifting av tak (stålplater), ny kledning med tilleggsisolering av tak og vegger, rørfornying, skifte av utvendige stoppekraner samt utskifting av vinduer og ytterdører. Prosjektet ble finansiert med lån i Husbanken.
• Planlagt asfaltering og utbedring av veier og fortauskanter i nedre felt.
• Planlagt utbedring og takreparasjon på felleshuset («Huset»).
• Oppgradering av TV og bredbånd med innlegging av fiber levert av Telenor (planlagt ferdigstilt 01.11.2026).
• Utført oppgradering av snuplass øverst i laget, nye varmekabler og asfalt i nedkjøring til parkering i øvre felt, samt utvidelse av ladeanlegg for elbil.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Felleshus/grendahus («Huset») som kan leies av andelseierne til arrangementer.
• Avtale om skadedyrkontroll og forebygging med Anticimex.
• Fellesarealer med grøntanlegg, internveier, trapper og lekeplasser.

Eierforhold og bruksregler:
• Bare fysiske personer og andelseiere i BOB kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
• Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe og andre tekniske installasjoner, samt innvendige endringer som berører bærende konstruksjoner eller felles rør og ledninger.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 140 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 146 m2

1. etasje
BRA-i: 63 m2. Entré (8,8 m²), toalettrom (1,5 m²), soverom (6,5 m²), kjøkken (12,8 m²), stue (26,1 m²), hall m/trapp (5,4 m²)
BRA-e: 6 m2. Bod (6,5 m²)
TBA: 19 m2. Terrasse

2. etasje
BRA-i: 26 m2. Loftstue (14,2m²), kontor (7,6 m²), trapperom (3,3 m²)

-1. etasje
BRA-i: 51 m2. Hall m/trapp (6,4 m²), bod (1,2 m²), vaskerom (7 m²), bad (5,1 m²), soverom 1 (12,8 m²), soverom 2 (8,6 m²), soverom 3 (6,7 m²)

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt innvendig med laser. Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
3

Parkering
Parkering på utvendig parkeringsplass.

Selveiende garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke automatisk ved salg. Fast parkeringsplass tildeles andelseiere som ikke har garasje, og utendørs parkeringsplass følger salget dersom selger ikke eier garasje. Borettslaget har gjesteparkering, og det er vedtatt å igangsette arbeid med elbillading i samarbeid med Elaway.

Borettslagets eiendom
Gnr. 208, Bnr. 205 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 66 962 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntanlegg, lekeplasser med

lekeapparater, trapper, parkering samt internveier og snuplass.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Andelseierne har plikt til å delta i dugnadsarbeid eller betale et utlignet beløp for ikke utført arbeid. Borettslaget har avviklet den faste månedlige dugnadsinnkrevingen over felleskostnadene, og godkjente dugnadstimer føres og utbetales nå fortløpende via MittBOB-appen (Småjobb). Det avholdes felles vårdugnad. Andelseierne plikter videre å holde boligen fri for skadedyr og straks varsle styret ved oppdagelse, samt sørge for at ventiler holdes åpne og filter i eventuelle ventilasjonsanlegg byttes jevnlig. På ekstraordinær generalforsamling 22.06.2021 ble det vedtatt at borettslaget har ansvar for vedlikehold av hele bygningsmassen (inkludert tilbygg/påbygg).

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 067 393,-
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 3 452 108,-
• Egenkapital per 31.12.2025: kr -131 771 671,- (udekket tap kr -131 784 371,-). Styret bemerker at negativ balanseført egenkapital skyldes at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn gjelden, og at det foreligger betydelige merverdier i bygningsmassen.
• Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -37 400,- etter låneavdrag (totale inntekter kr 17 420 800,-).

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP3858643.1.3

Byggeår
Ca. 1975

Innhold
Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, toalettrom, soverom, kjøkken, stue og hall m/trapp.
1. etasje BRA-e: Bod på 6 m².
2. etasje BRA-i: Loftstue, kontor og trapperom.
Underetasje BRA-i: Hall m/trapp, bod, vaskerom, bad, to soverom og et rom innredet som soverom.

Terrasse på 19 m² utenfor stuen. Platting på 14 m² ved underetasjen og platting på 25 m² ved inngangspartiet.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i underetasjen. Tidligere bod og kottareal er innlemmet i vaskerommet, og det er etablert et ekstra soverom som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Dette er deler av bod og deler av soverom 2 som er brukt til å etablere et ekstra soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller

godkjent. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av rom for varig opphold er normalt søknadspliktig. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Utvendig disponerer man tomt eid av borettslaget med naturlig deling ut i fra plasseringen til rekkehuset. Dette gjelder de fleste rekkehusene i borettslaget og har vært praksis i laget hvor man har etablert uteplass, plen, bed osv som naturlig tilfaller hvert rekkehus. Dette er ikke en skriftlig avtale og er i utgangspunktet felles tomteareal til borettslaget som borettslaget bestemmer over. Det er også benyttet arealer i skråning sør/øst på tomten som bed, delvis platting ved inngangsparti og plen eid av Bergen kommune. Dette er praktisert i lengre tid, men ikke avtalt med bergen kommune. Bergen Kommune kan kreve dette tilbakestilt når som helst. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Innholdsrikt enderekkehus over tre plan med solrike uteområder og etablert hage. Boligen har gjennomgått flere utvendige oppgraderinger i borettslagets regi de senere årene, med ny liggende bordkledning og taktekking med stål og aluminiumsplater fra 2023, samt vinduer og terrassedører med 3-lags glass fra 2021. Planløsningen er fordelt over tre plan med oppholdsrom og uteplasser på inngangsplanet, våtrom og soveavdeling i underetasjen, samt innredet loftsetasje.

Entré:
Entréen tar imot med slette veggflater, integrerte downlights i himling og laminatgulv. Rommet er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter for oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, og gir en ryddig adkomst til boligens hovedoppholdsrom.

Stue:
Stuen har store vindusflater som vender ut mot landskapet og slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofaseksjon og spisebord. En rentbrennende vedovn er plassert mot en pusset brannmur og gir lun oppvarming på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang via tofløyet terrassedør til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Rommet har et bredt vindu over benken med utsyn mot uteområdet samt naturlig plass til spisebord.

Toalettrom:
I 1. etasje ligger et toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Varme i gulv.

Soverom (1. etasje):
Soverommet på inngangsplanet har vindu mot sør og egner seg godt til seng og skrivebord.

Terrasse og uteområder:
Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 19 m² i impregnert treverk med rekkverk og åpent utsyn over nærområdet. Ved inngangspartiet er det anlagt en skjermet platting på ca. 25 m² tilrettelagt med vann, strømtilkobling og et integrert lite utekjøkken. Fra underetasjen er det adkomst til en markterrasse på ca. 14 m² og tilhørende plenareal inngjerdet med levegg.

Bad:
Badet i underetasjen har flislagte vegger og mørke gulvfliser med gulvvarme. Innredningen

består av nedfelt servant i seksjon med skuffer, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører fornyet i 2025. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen er innredet med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, belegg på gulv og malte plater på vegg. Våtrommet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Rom innredet som soverom (underetasje):
Underetasjen inneholder tre rom innredet som soverom. Hovedrommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige rommene har plass til enkeltseng og oppbevaring. Det ene rommet har dør ut til hageplattingen. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at etableringen av det tredje soverommet er omsøkt eller godkjent.

Innredet loftsetasje:
Loftsetasjen består av trapperom og to innredede loftsrom under skråtak. Rommene har vinduer i gavl og tak, og benyttes i dag som ekstra oppholdsrom og kontorplass/soverom.

Overflater:
Gulv: Laminat og teppe. Fliser på bad og toalettrom, samt belegg på vaskerom.
Vegger: Tapet og malte, glatte flater. Flislagte vegger på bad og malte plater på vaskerom.
Himling: Malte, glatte flater, himlingsplater og panel.

Lagring:
Boligen har en ekstern bod ved inngangspartiet i 1. etasje på 6 m² samt en innvendig bod i underetasjen på 1 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Underetasje Vaskerom - Generell | Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er ved hulltaking registrert forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng. Det ble ikke påvist synlige fukt-, råte- eller muggsopp-skader i det kontrollerte området. Det er registrert dampsperre på påforede vegger mot terreng, en konstruksjonsløsning som kan være utsatt for oppfukting.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. Membranen er ført ned på sluket.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er registrert bom i flis ved dør.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming (installasjoner mot yttervegger og bad) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er drenerende masser med sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 1976. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren er av betong. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet på Rolland i Åsane, høyt og fritt plassert i terrenget med skog og naturskjønne omgivelser i bakkant. Fra boligen og uteplassene er det åpent utsyn over nærområdet og de omkringliggende åsene. Beliggenheten i Bruskedalsreset gir et rolig og etablert bomiljø uten gjennomgangstrafikk, der marken og friluftsområdene ligger like bak bebyggelsen.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk og trygg. Både skole og barnehage ligger en kort gåtur unna. Like i nærheten ligger også det en balløkke for ballspill og lek. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med direkte adkomst til stinettet rett ved boligen og borettslaget og turruter opp mot Storsåta, skolevarden og videre til Byfjellene. Rolland idrettsplass og idrettshall ligger likeledes en kort spasertur unna.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Rolland, som ligger i gangavstand fra boligen. For et mer omfattende utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud er det en kort kjøretur ned til Åsane Storsenter og Horisont. I samme område finner du også Åsane Kulturhus og Åsane Arena, som byr på et bredt spekter av idrettsfasiliteter. Kollektivtransporten er lett tilgjengelig med buss fra Rolland snuplass en kort gåtur unna, og med bil eller ekspressbuss tar det rundt femten til tjue minutter inn til Bergen sentrum.

Bebyggelse
Bruskedalsreset 82 i Åsane ligger i et rolig og familievennlig område med eneboliger, rekkehus og grønne omgivelser. Det er nær turstier og Åsane senter, som tilbyr butikker og tjenester. Området har gode bussforbindelser.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skoler:
-Kollåsen skole (1.–3. trinn): 5 minutter unna, 77 elever, 1,4 km.
-Storåsen skole (1.–3. trinn): 17 minutter unna, 1,4 km.
-Ulsetskogen skole (1.–7. trinn): 21 minutter unna, 256 elever, 21 klasser, 1,8 km.
-Åstveit skole (8.–10. trinn): 23 minutter unna, 410 elever, 35 klasser, 1,5 km.
-Blokkhaugen skole (8.–10. trinn): 22 minutter unna, 299 elever, 20 klasser, 1,8 km.
-Tertnes videregående skole: 20 minutter unna, 370 elever, 1,3 km.
-Åsane videregående skole: 19 minutter unna, 1 100 elever, 1,7 km.

Barnehager:
-Rollandslia barnehage (0–6 år): 6 minutter unna, 111 barn, 0,5 km.
-Rolland-Ulsetåsen barnehage (1–5 år): 13 minutter unna, 64 barn, 1,1 km.
-Selegrend barnehage (1–4 år): 14 minutter unna, 18 barn, 1,1 km.
Skolekrets: Ta kontakt med Bergen kommune for informasjon om skole og barnehageplass. .

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

Offentlig kommunikasjon
Rolland snuplass: 3-5 minutters gange, 0,5 km fra boligen.

Busslinje 33: Tilbyr hyppige avganger med forbindelse til Åsane terminal.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig og gjør det enkelt å pendle til andre deler av byen.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 2023. Etasjeskilleren er utført i trebjelkelag. Taket har saltakskonstruksjon med sperrer og er tekket med stål-/aluminiumsplater fra 2023.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:
- Ny terrasse utenfor stue på ca. 19 m²

2005:
- Bad i underetasje med flislagte vegger og gulv, gulvvarme, sanitærutstyr og avtrekksventilasjon

Ukjent årstall:
- Endring av romløsning i underetasje med innlemming av bod- og kottareal i vaskerom og etablering av ekstra soverom

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2026:
- Fornying og utbedring av trapp i regi borettslaget

2025:
- Nye varmekabler og ny asfalt i nedkjørsel til parkering i øvre felt
- Nytt underlag og ny asfalt på snuplass
- Maling av stålgjerder og umalte flater
- Maling og slamming av murer
- Utdeling av nye brannslukningsapparater til andelseierne
- Oppgradering og utvidelse av ladeanlegg for elbil i borettslaget

2024:
- Omfattende rehabilitering med utskifting av tak, ny kledning, rørfornying, skifte av utvendige stoppekraner, etterisolering av tak og vegger, samt nye vinduer og ytterdører
- Oppgradering og etablering av lekeplass

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Utskifting av dusjvegger

2022:
- Lagt mikrosement på brannvegg rundt peis
- Skiftet belysning til LED-spotter samt byttet stikkontakter og brytere

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Det foreligger byggetegning datert 1991 (saksnr. 913062, mottatt av kommunen 13.03.1991) for forlengelse av takoverbygg over bod. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger tegningsmateriale datert 31.03.2000, mottatt av Bergen kommune 04.05.2000 (dok.nr. 00014115), vedrørende påbygging av ny loftsetasje (loft og disponibelt rom) for rekken (Bruskedalsreset 76–82), med revisjonstegning merket «som bygget nov. 2002». Påbygget er oppført ca. 2002. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på badet i underetasjen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har inngått ny avtale med Telenor (som erstatter Telia) om oppgradering til fiber innen 01.11.2026 uten ekstra kostnad for borettslaget eller andelseierne.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Åsane. Rolland - Storåsen, felt R5, BOB (plan-ID 3685100), ikrafttrådt 18.02.1974.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN (plan-ID 3680000), ikrafttrådt 13.11.1973, bebyggelsesplan ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS (plan-ID 3685200), ikrafttrådt 04.03.1974, reguleringsplan ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN (plan-ID 50700000), ikrafttrådt 11.03.1965, reguleringsplan ÅSANE. GNR 108 BNR 189 OG GNR 109 BNR 228, BRUSKEDALEN (plan-ID 3740000), ikrafttrådt 22.11.1976, samt detaljregulering ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG (plan-ID 65870000), ikrafttrådt 20.10.2020 (hvor ca. 20 m² er regulert til gate med fortau). Det er videre

registrert flere mindre reguleringsendringer i området. I tillegg berøres eiendommen av pågående planarbeid for detaljregulering ÅSANE. GNR 208 BNR 216, ROLLANDSLIA, BOFELLESSKAP (plan-ID 71300000, saksnr. 202311634), med status under arbeid.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig, ytre fortettingssone Y), samt deler avsatt til sentrumsformål (nåværende, byfortettingssone BY) og grønnstruktur (nåværende).

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen berøres av hensynssonene H220_3 (vei støy - gul sone) og H210_3 (vei støy - rød sone) i kommuneplanen. Dette er basert på overordnede støyberegninger og kan få betydning for behandling av plan- og byggesaker, blant annet med utredningsplikt og eventuelle krav om avbøtende tiltak.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER (plan-ID 66290000) - status: Planforslag
- ÅSANE. GNR 208 DEL AV BNR 1, 4 MFL., ROLLAND SØR (plan-ID 4560000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. GNR 208 BNR 188, ROLLANDSLIA BARNEHAGE (plan-ID 4560100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS (plan-ID 3685500) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN, TRAFIKKSANERING/OPPRUSTNING (plan-ID 50700100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG (plan-ID 65990000) - status: Utgått/erstattet
- ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN (plan-ID 65830000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 208 bnr. 83: Garasje/uthus/anneks til bolig (igangsettingstillatelse)
- Gnr. 208 bnr. 148: Tomannsbolig, vertikaldelt (igangsettingstillatelse)
- Gnr. 208 bnr. 364: Tomannsbolig, vertikaldelt (igangsettingstillatelse)
- Gnr. 208 bnr. 207: Tilbygg til stort frittliggende boligbygg (rammetillatelse)
- Gnr. 208 bnr. 77: Tilbygg til enebolig (igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 174 243 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 696 970 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 38 265 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. I den forbindelse må kjøper, I tillegg til kjøpesum og omkostninger betale inntil 5 Rettsgebyr + mva. Beløpet varierer hos de ulike forretningsførere.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Skjema for styregodkjenning finnes på bob.no og sendes direkte til styret for signering før oversendelse til forretningsfører.

Eier
Joakim Kobbeltvedt

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

Provisjon 1,20% (forutsatt salgssum kr 4 150 000,-), kr 49 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-

E-takst, vederlagsfritt., kr 0,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Overtagelse, vederlagsfritt pga kundeforhold., kr 0,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, megler tar bet for 1x visning., kr 3 500,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 750,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 500,-
Eierskiftegebyr, kr 6 725,-
Totalt, kr 126 025,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Byggmester Skare AS den 30.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Roberto Solberg
Eiendomsmegler
Telefon: 947 83 094
E-post: roberto.solberg@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater



Fra entréen er det åpen adkomst videre inn mot stuen og trappeløpet.



Inngangsparti med slette veggflater og plass til sittebenk.



Toalettrom i 1. etasje utstyrt med servant med underskap og toalett. Varme i gulv.



Kjøkken med hvit profilert innredning, laminatbenkeplate og god plass til spiseplass.



Bredt vindu over kjøkkenbenken gir godt med dagslys og utsyn mot hagen.



Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



Spiseplassen på kjøkkenet har åpen forbindelse inn mot stuen.



Fra stuen er det tofløyet terrassedør med utgang til terrassen.



Rentbrennende vedovn plassert mot pusset brannmur gir lun oppvarming.



Lys stue med integrerte downlights i himling og laminat på gulv.



Spiseplassen har god romfølelse og naturlig nærhet til vedovnen.





Fra spiseavdelingen er det praktisk adkomst inn til kjøkkenet.







Malt svingtrapp i treverk forbinder boligens etasjer.



Innredet loftsrom under skråtak med vindu i gavl og laminat på gulv.



Loftsrommet har malte veggflater og adkomst fra trapperommet.



Innredet loftsrom med skråtak og vindusflate i gavlvegg.



Loftsrommet har slette malte flater og laminatgulv.



Gang i underetasjen med laminat på gulv og adkomst til bad og soverom.



Flislagt bad i underetasjen med gulvvarme, servantseksjon, toalett og dusjhjørne fra 2025.



Baderomsinnredning med underskuffer, heldekkende servant og rundt speil.



Vaskerom i underetasjen innredet med skyllekar i stål, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.



Vaskerommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.



Hovedsoverom i underetasjen med teppegulv og plass til dobbeltseng.



Fra soverommet er det direkte adkomst ut til gangen like ved badet.



Soverom 2 i underetasjen med direkte utgang til markterrassen og hagen.



Soverom 2.



Rom brukt som soverom i underetasjen med malte flater, laminatgulv og vindu mot hagearealet. Utvidet bod hvor deler av soverom 2 er benyttet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at etableringen er omsøkt eller godkjent.



Praktisk tilrettelagt for matlaging utendørs med arbeidsflater og grill.



Platting ved inngangspartiet med overbygget felt i glass over sitteplassen.



Skjermet inngangsparti med overbygg og tilknyttet utvendig bod.



Utekjøkken med opplegg for vann, grill og benkeplass på inngangsplattingen.



Platting i hagen med plass til langbord og bålpanne mot terrenget.



Enderekkehuset har fornyet liggende bordkledning og taktekking fra 2023 i regi av borettslaget.





Utsyn mot åsene og skogkledde høydedrag fra hageplattingen.



Uteplassen i hagen er skjermet mot naboskapet og grenser til grøntområde eid av Bergen kommune. Deler av hage og platting er bygget inn på Bergen kommunes eiendom. Dette er ikke søkt om og kan kreves tilbakestilt.



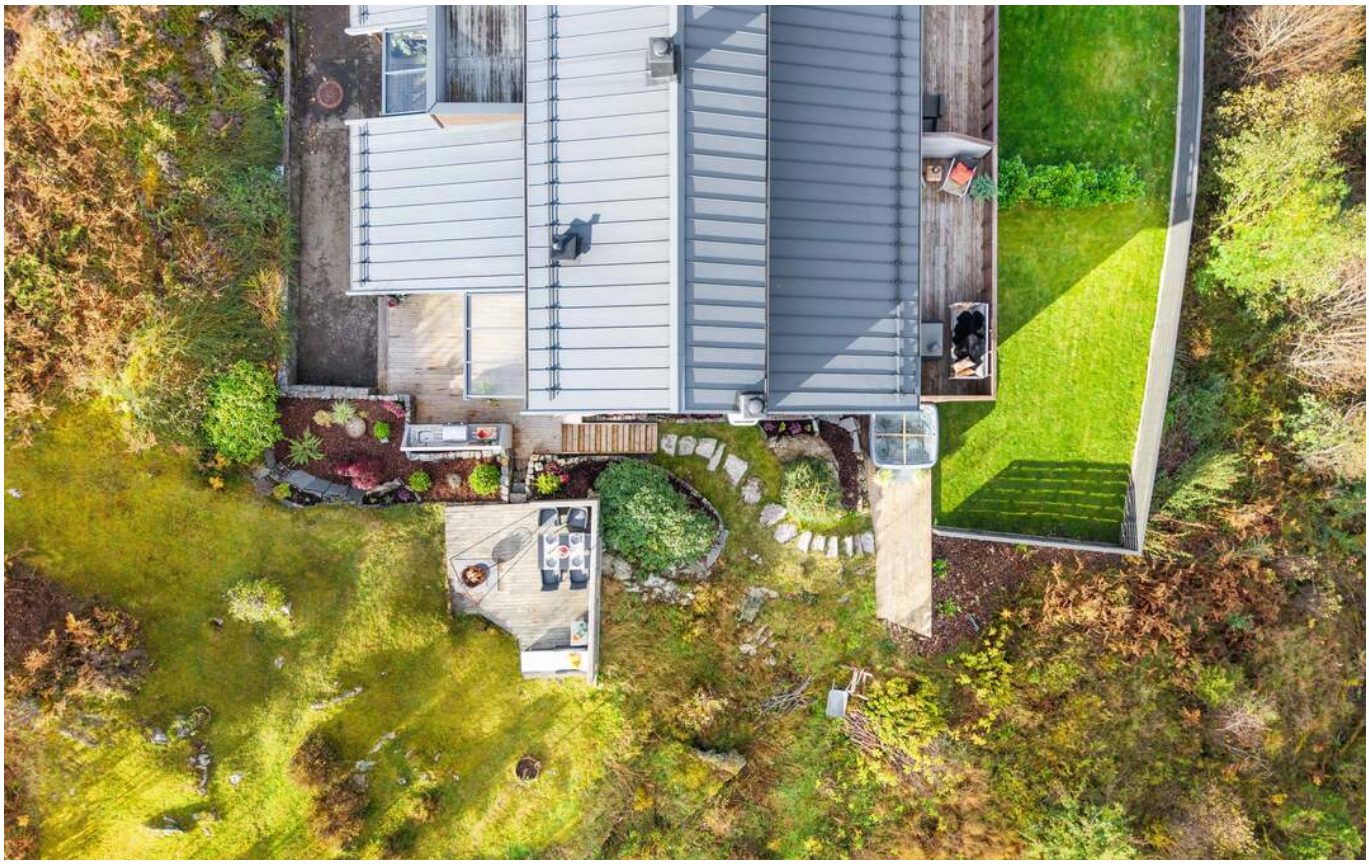
Terrasse i treverk utenfor stuen med vidstrakt utsyn over nærområdet.



Terrassen har god plass til sofagruppe og sitteplasser.



Overbygget platting under terrassen med adkomst fra underetasjen.



Rekkehuset ligger fint til som endeenhet med opparbeidet hage rundt.







Fra området er det kort vei til gode turmuligheter og utsyn mot Byfjorden.



Kort avstand til servicetilbud på Åsane Storsenter og gode bussforbindelser fra Rolland snuplass.

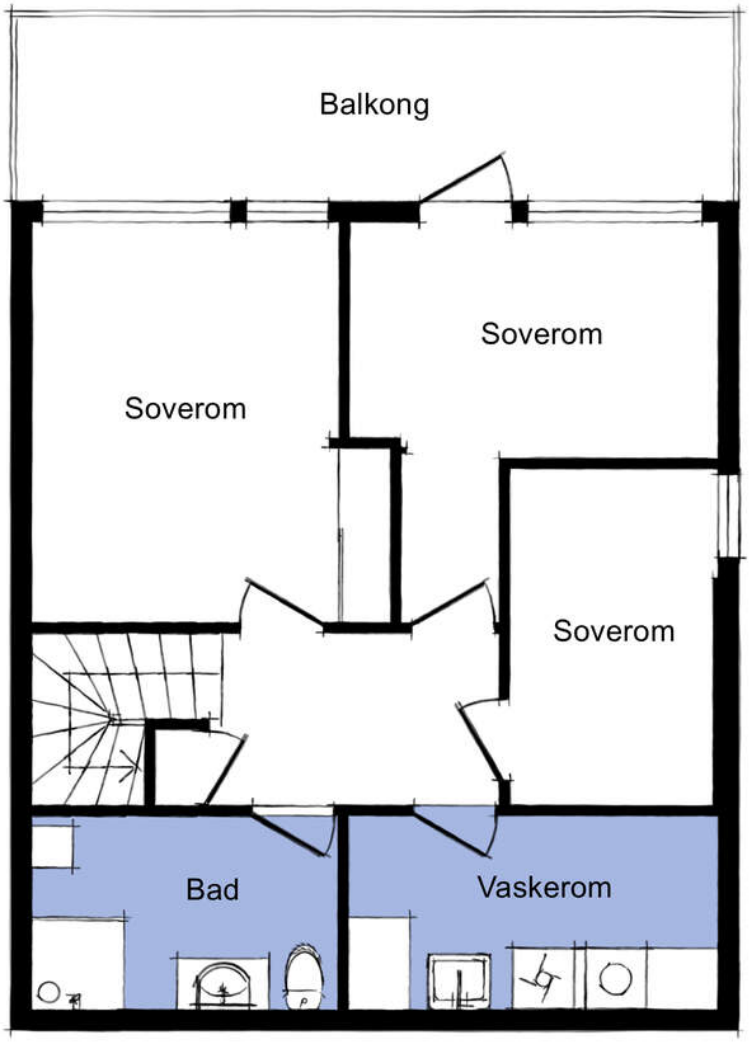




Plantegning

Bruskedalsreset 82

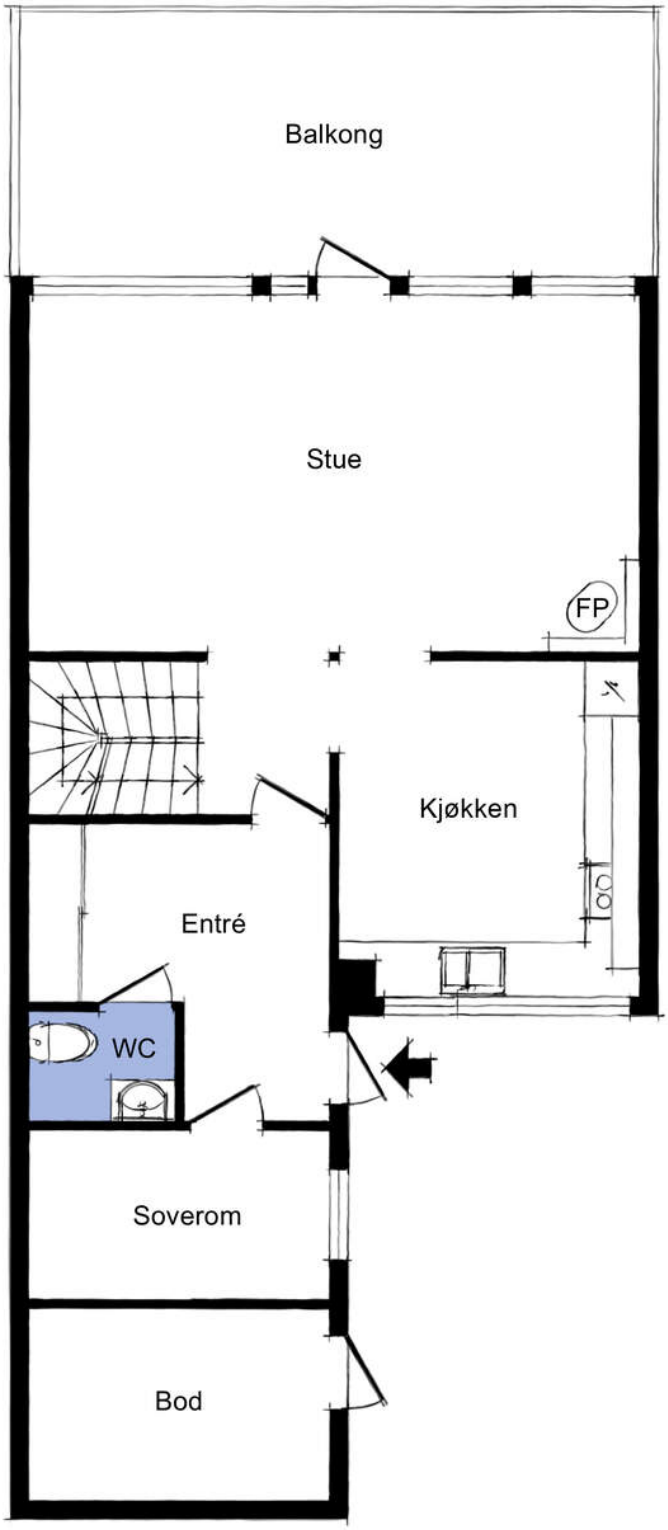
U.Etg.



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

Bruskedalsreset 82

1.Etg.

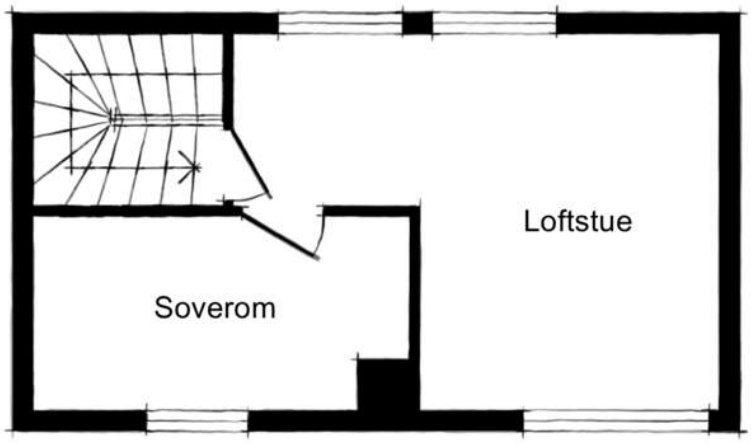


Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Bruskedalsreset 82

Loft



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

BRUSKEDALSRESET 82

Nabolaget Kollåsen/Rollandslia - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolland snuplass Linje 33	**6 min** 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**18 min** 12.9 km
Bergen Flesland	**32 min**

SKOLER

Kollåsen skole (1-3 kl.)	**5 min**
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	**17 min** 1.4 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	**23 min** 1.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	**22 min** 1.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**20 min** 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**19 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åsamyrane 76	**11 min**
Tertnes VGS - Vestland Fylkeskomm...	**20 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

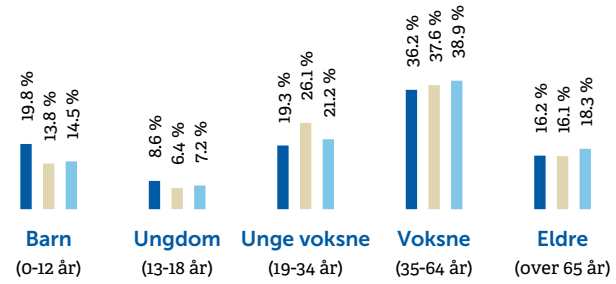
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kollåsen/Rollandslia	1 074	406
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rollandslia barnehage (0-6 år) 111 barn	**6 min** 0.5 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	**13 min** 1.1 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland PostNord	**10 min** 0.8 km
Meny Åsane Storsenter	**16 min**

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

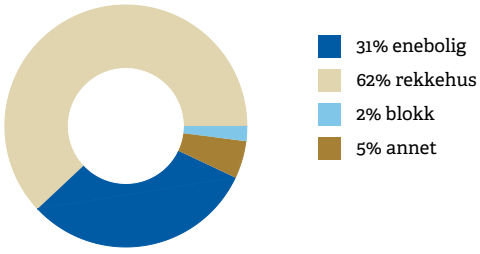
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Kollåsen Bruskedalsreset balløkke Ballspill	**7 min** 0.4 km
Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	**11 min** 0.9 km
Mudo Åsane	**16 min**
MOVA Åsane	**19 min**

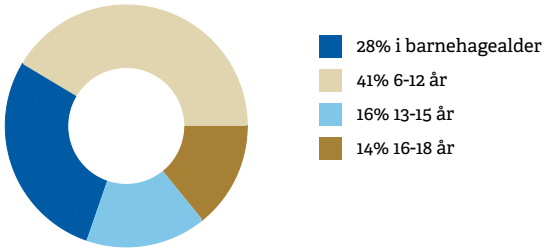
BOLIGMASSE



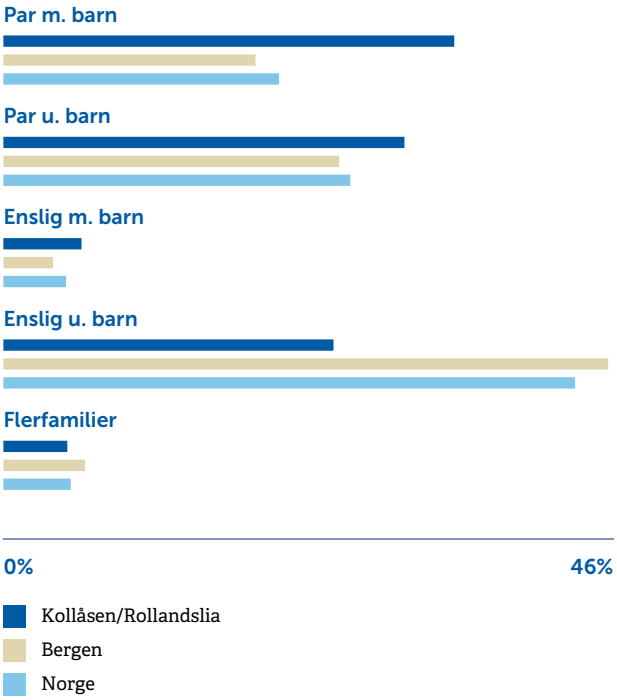
VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	**16 min**
Apotek 1 Arken	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



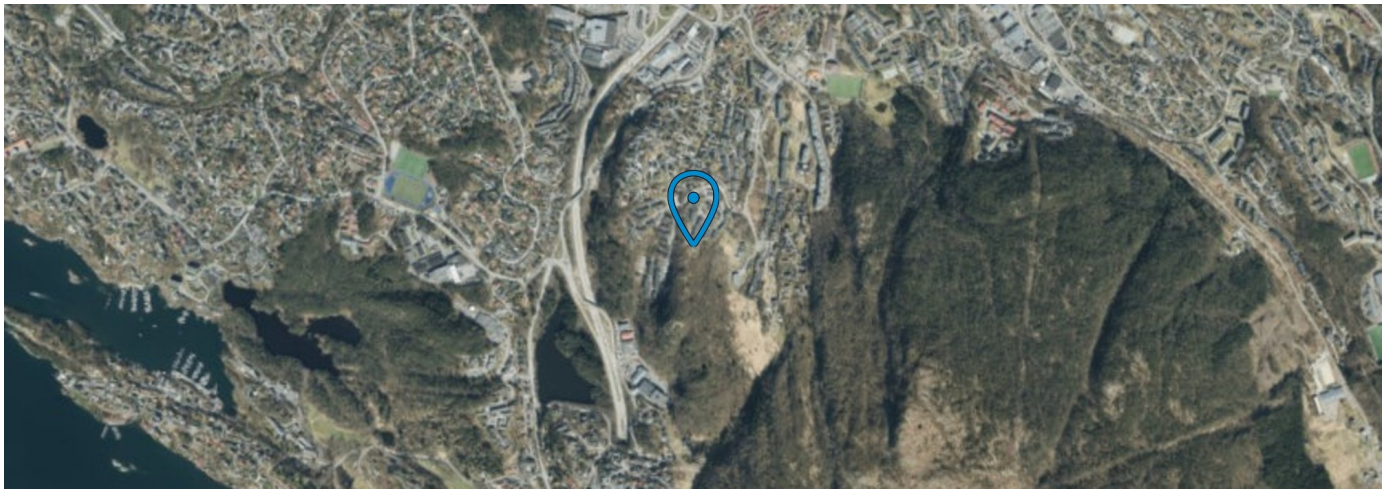
FAMILIESAMMENSETNING

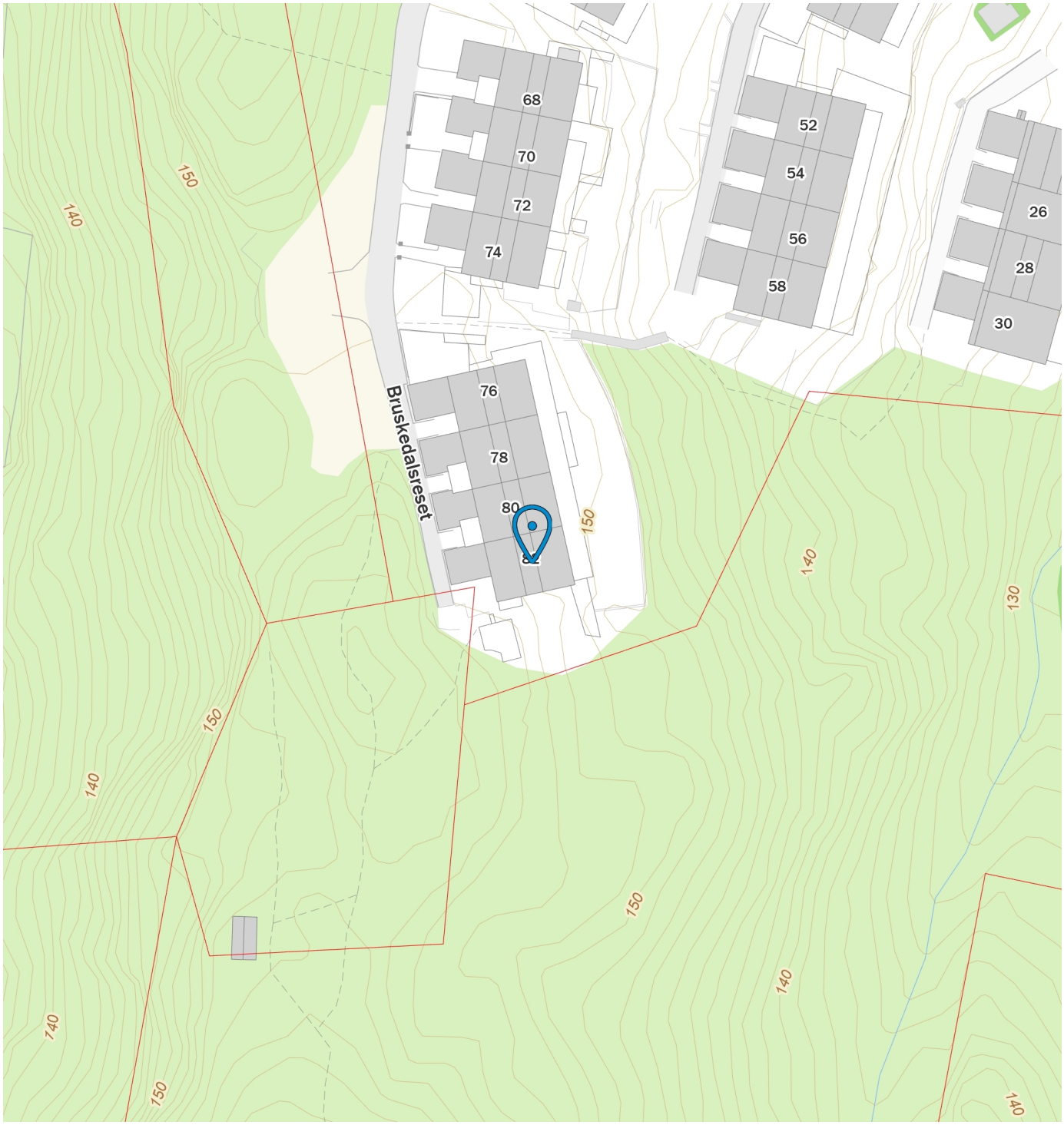


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

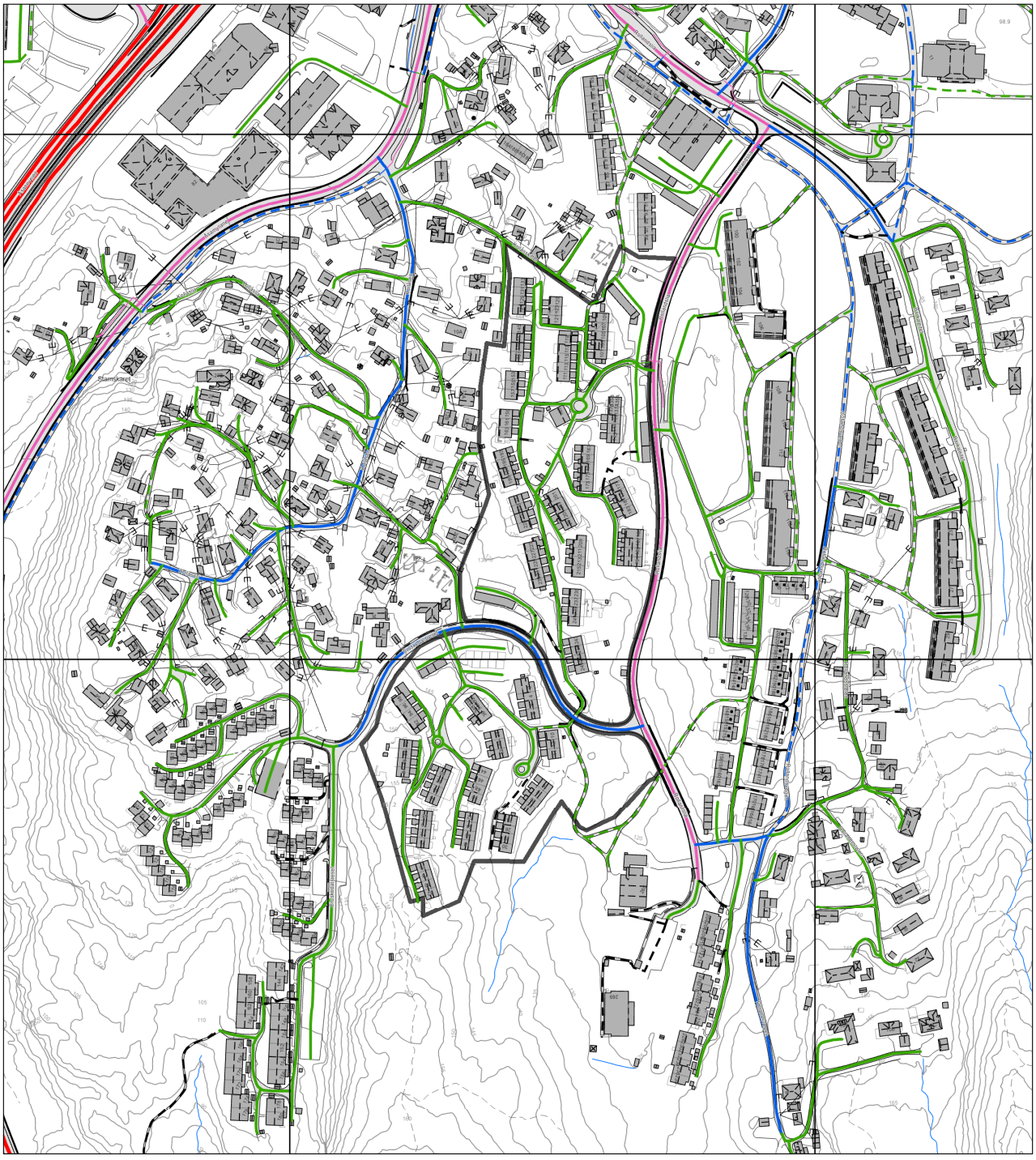
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 05.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/205/0/0
Adresse: Bruskedalsreset 82, 5115 ULSET

N



- 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

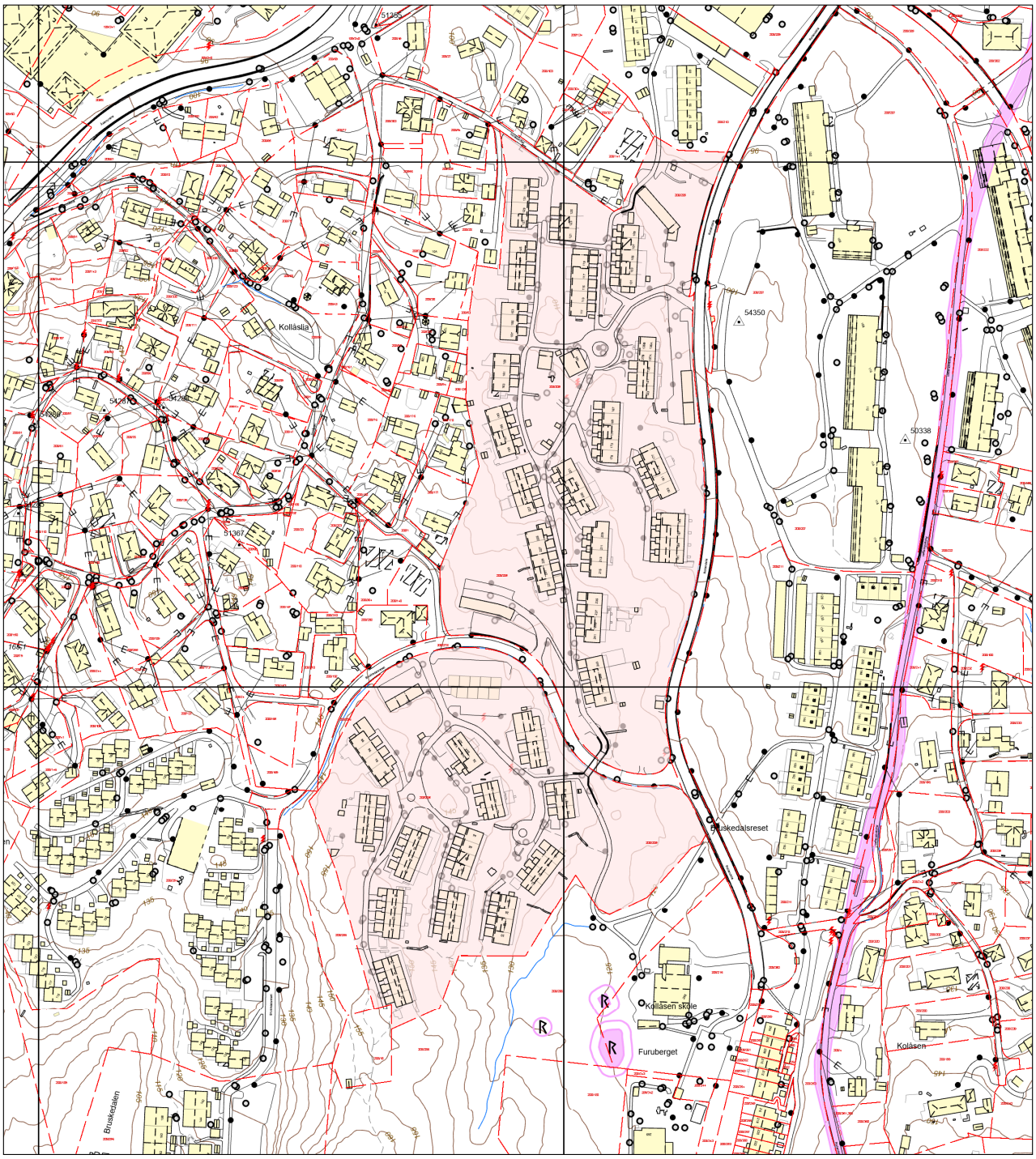
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/205/0/0
Adresse: Bruskedalsreset 82, 5115 ULSET m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Kobbeltvedt, Joakim
Bruskedalsreset 82, 5115 ULSET

Vår ref.: 0064-1-120
Dato: 06.10.2026

Deres henvendelse av 01.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 120 i Rollandslien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rollandslien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953199289
Seksjons-/andelsnr.:	120
Seksjons-/andelseier:	Kobbeltvedt, Joakim
Adresse:	Bruskedalsreset 82, 5115 ULSET

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP3858643.1.3

Fellesutgifter:

Feieavgift	19,00	Månedlig
TV og bredbånd	509,00	Månedlig
Felleskostnader	11 541,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 12 069,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13585696 1
Lånebeskrivelse:	Husbanken refinansiert lån oppgradering boliger
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	1 291 404,91
Total saldo lån:	163 501 428,00
Innfrielsesdato:	01.07.2055

Fellesgjeld pr. 06.10.2026: 1 291 405,02

Total fellesgjeld for Rollandslien Borettslag pr. 06.10.2026: 163 501 428,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Trine Lise Næss Bøe
Styrets e-post:	rollandslien.brl@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	1 303 241
Andel formue pr 31.12.2025	38 265

Bygning/eiendom

Byggeår	1977
Gårds-/bruksnr:	208/205

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Selveiende garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke automatisk ved salg. Fast parkeringsplass tildeles dem som ikke har garasje. Dersom selger ikke eier garasje vil utendørs parkeringsplass følge salget.

På ekstraordinær GF 22.06.2021 ble følgende vedtatt angående vedlikeholdsansvar: Borettslaget har ansvar for vedlikehold av hele bygningsmassen. Dette nullstiller tidligere vedtak og eventuelle avtaler om delt vedlikeholdsansvar, og sørge for at borettslaget får en ensrettet praksis som gjelder for alle tilbygg/påbygg.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Rehabiliteringsprosjekt: Styret har vedtatt at følgende tiltak skal gjennomføres: Utskiftning av tak, utskiftning av kledning, rørfornying og skifte av utvendige stoppekraner. På ekstraordinær generalforsmaling 22.06.21 ble det vedtatt at borettslaget i tillegg skal gjennomføre følgende: Tilleggsisolering av tak og vegger, og skifte av vinduer og ytterdører. På ekstraordinær GF ble det også vedtatt at ny arkitektløsning skal brukes ved utskiftning av kledning og at stålplater skal brukes som materiale på nytt tak. Oppstart for prosjektet var november 2021. Forventet ferdigstillelse av prosjektet rundt våren 2024. Budsjettramme for prosjekt er estimert til ca. kr 160 millioner. Ferdig i 2024.

Prosjektet skal lånefinansieres i Husbanken og det er en låneramme på kr 165 millioner. Av lånerammen er ca. kr 160,9 millioner tiltenkt prosjektet. Resterende kr 4,1 millioner gjelder individuell finansiering for de andelseiere som ønsker å installere balansert ventilasjon under prosjektet, men hvor dette finansieres med låneopptak via borettslaget. Dette utgjør ca. kr 810 000 for i fellesgjeld for andeler med lavest brøk og kr 1 307 000 for andeler med størst brøk. For andeler som inngår avtale om individuell finansiering av balansert ventilasjon vil fellesgjelden kunne bli ca. kr 100 000 høyere enn det som er skrevet over.

For mer informasjon ber vi megler ta kontakt med styret på e-post: rollandslien.brl@gmail.com.

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

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

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

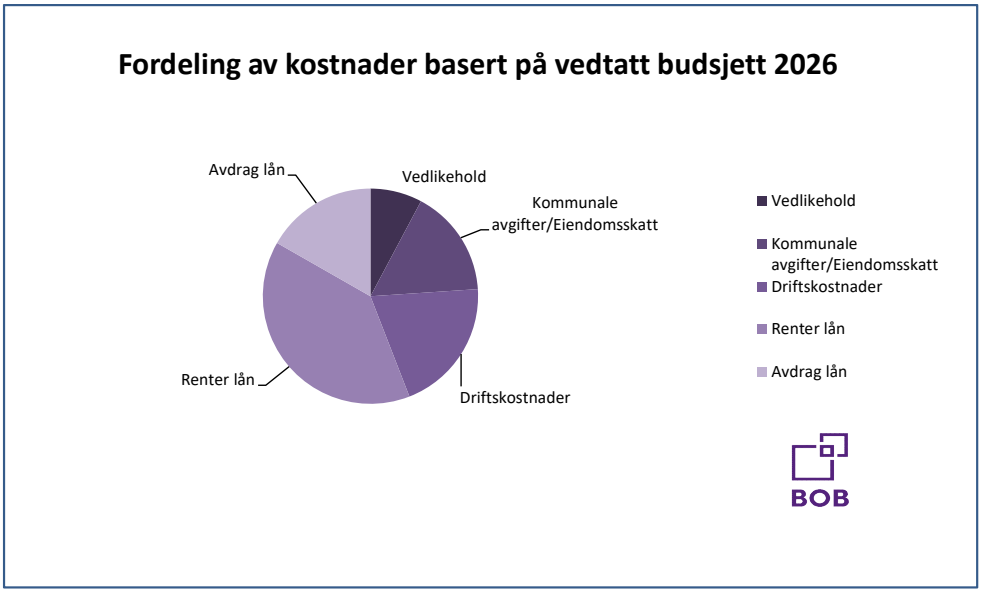
For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	**64**	**ROLLANDSLIEN BORETTSLAG (0064)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 360 000	8 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 820 000	16 %
Driftskostnader	3 520 200	20 %
Renter lån	6 829 000	39 %
Avdrag lån	2 929 000	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-37 400	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	17 420 800	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

BERGEN KOMMUNE

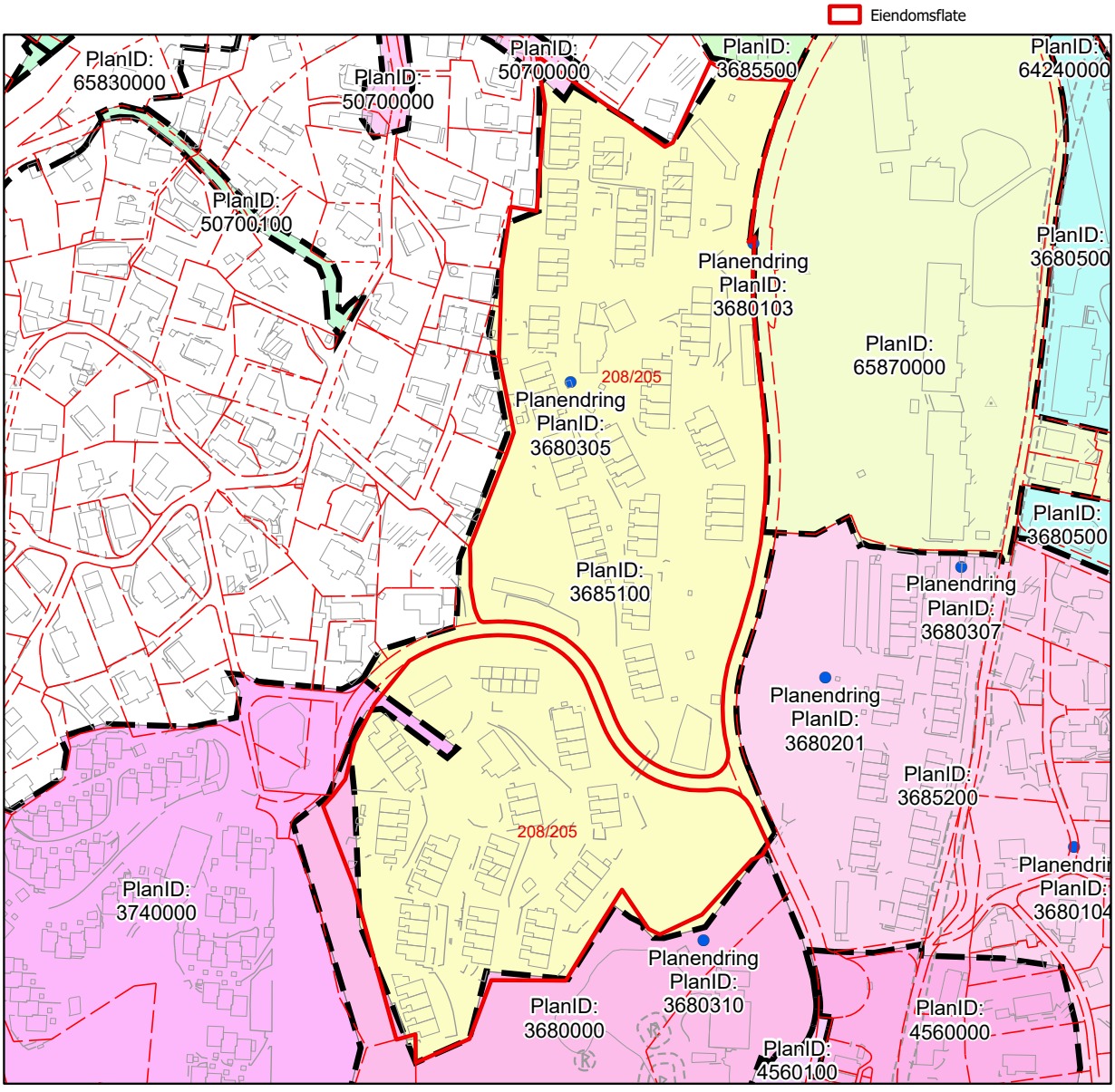
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 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:
PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

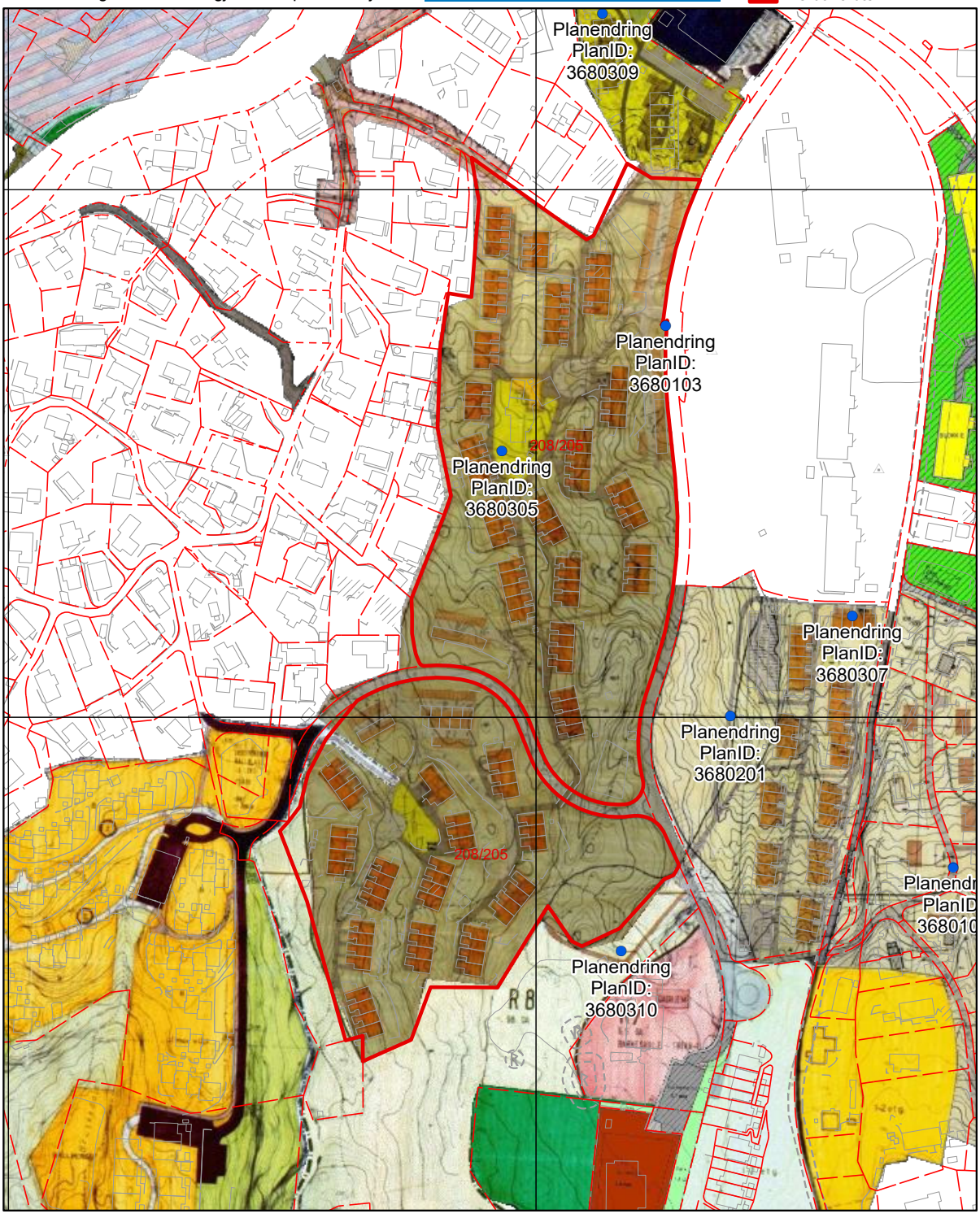
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

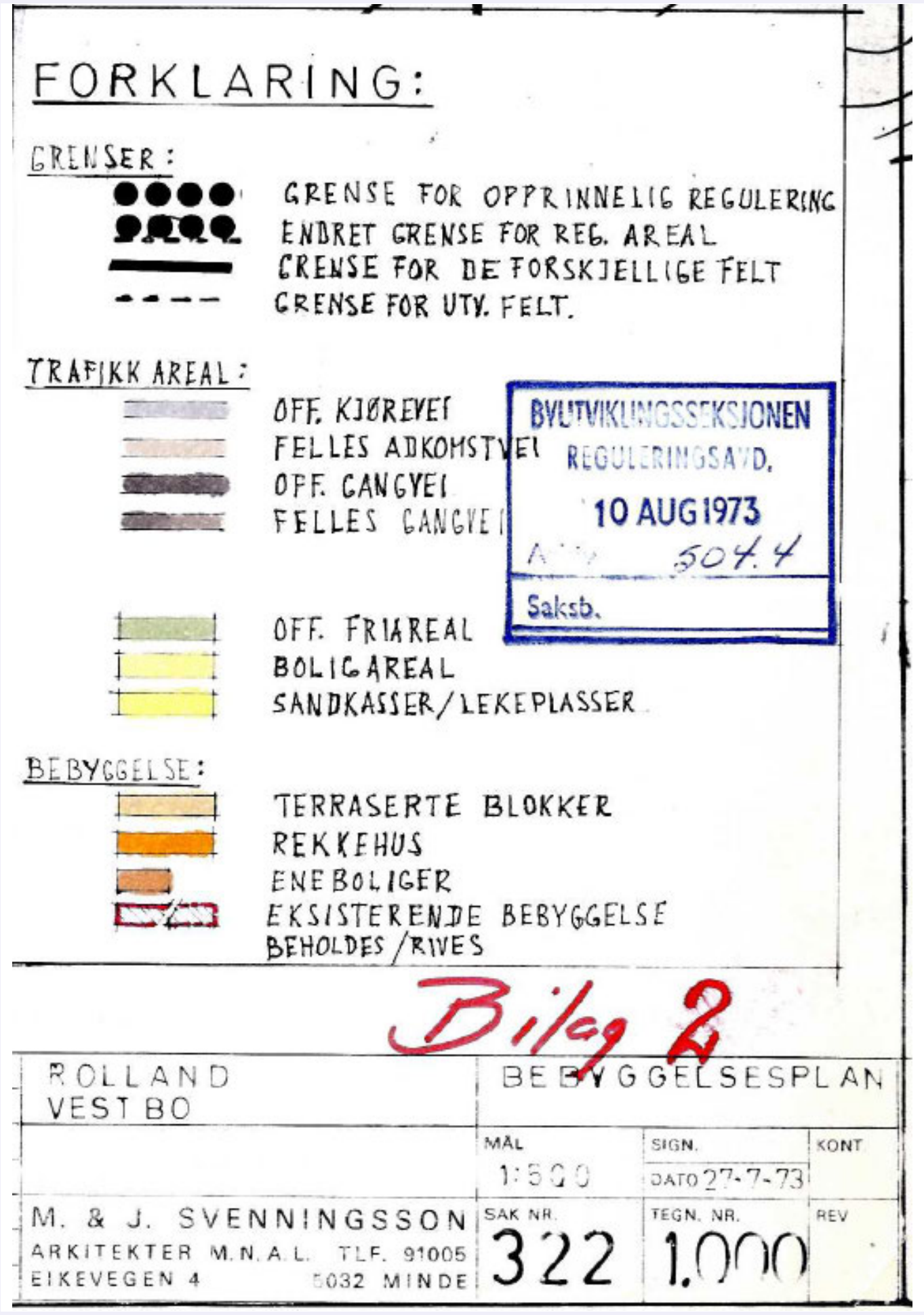
N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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

Eiendomsflate




FORKLARING:
GRENSER:
GRENSE FOR OPPRINNELIG REGULERING
ENDRET GRENSE FOR REG. AREAL
GRENSE FOR DE FORSKJELLIGE FELT
GRENSE FOR UTV. FELT.
TRAFIKK AREAL:
OFF. KJØREVEI
FELLES ADKOMSTVEI
OFF. GANGVEI
FELLES GANGVEI
BVUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 AUG 1973
504.4
Saksb.
OFF. FRIAREAL
BOLIGAREAL
SANDKASSER/LEKEPLASSER
BEBYGGELSE:
TERRASERTE BLOKKER
REKKEHUS
ENEBOLIGER
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
BEHOLDES/RIVES
Bilag 2
ROLLAND
VESTBO
BEBYGGELSESPLAN
MÅL
1:500
SIGN.
DATO 27-7-73
KONT
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE
SAK NR.
322
TEGN. NR.
1.000
REV

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

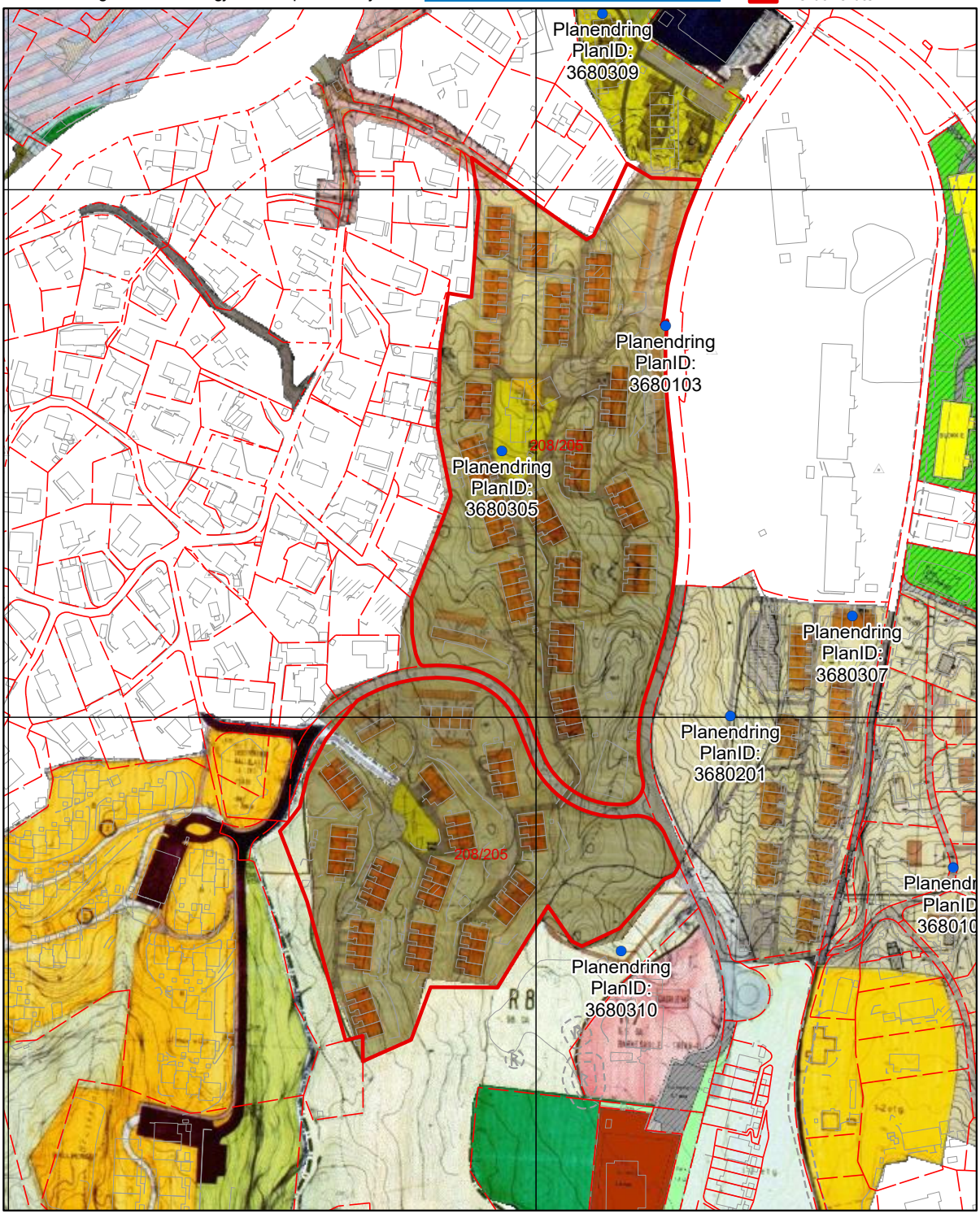
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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

Eiendomsflate



Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

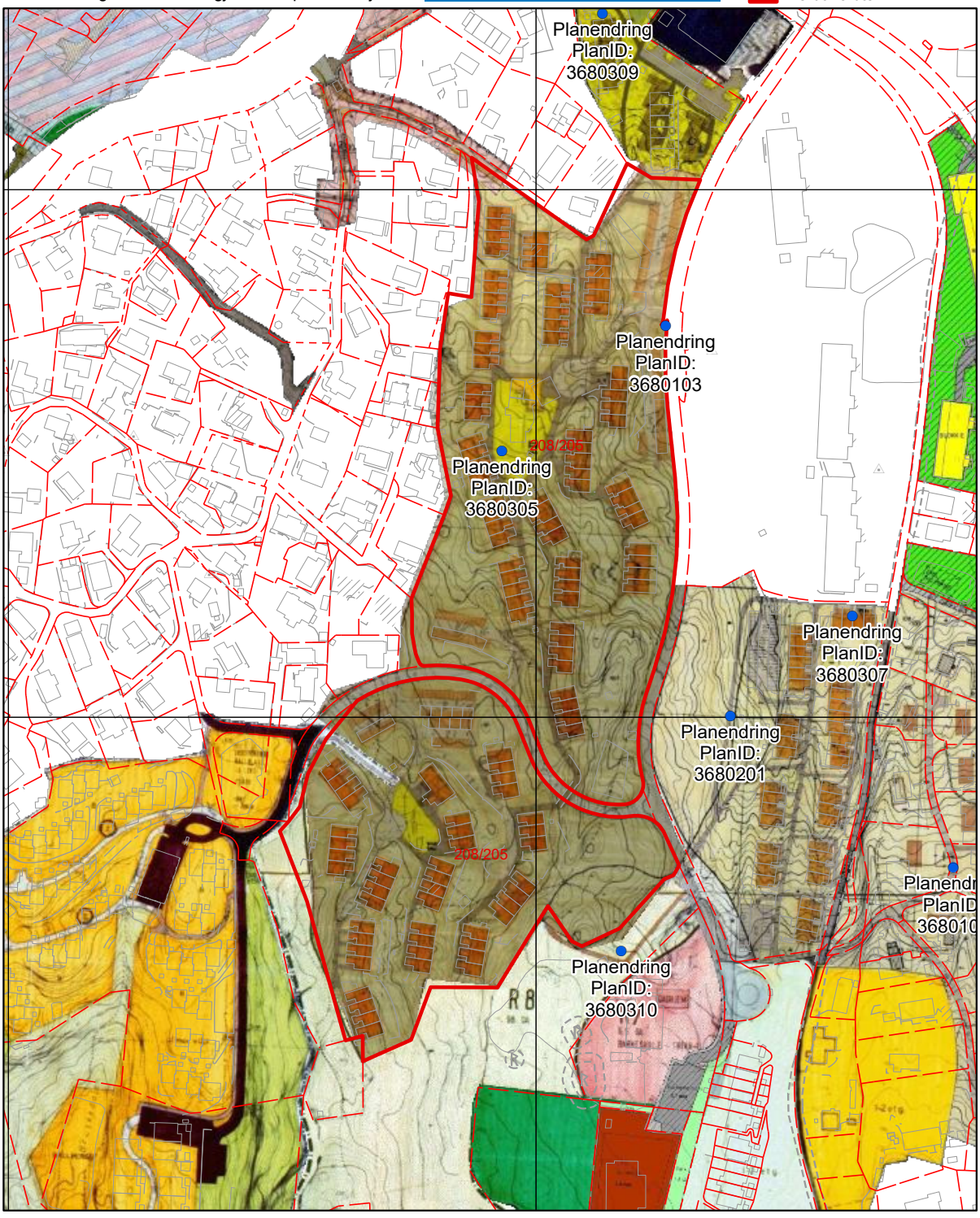
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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

Eiendomsflate



ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

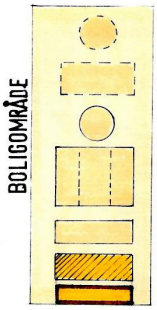
REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

TEGNFORKLARING



KVARTALS LEKEPLASS
BALLPLASS
SAND LEKEPLASS
OVERDEKKET PARKERING
GARASJER
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FORRETNINGSOMRÅDE
OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
INDUSTRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJØREVEG OG FORTAU
KJØREVEG
OFFENTLIG GANGVEG
GANGVEG
PARKERING

BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
OMRÅDEBEGRENSNING
HØYSPENTLINJE
PLANENS BEGRENSNING

Fylkesmannen i Hordaland
18 DES. 1972

Fylkesmannen i Hordaland
- 6 MARS 1973
Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland
20 NOV. 1973
Utbyggingsavdelinga

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP. 0710 / 23 PL.

N

M 1:1000

A 5.368

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

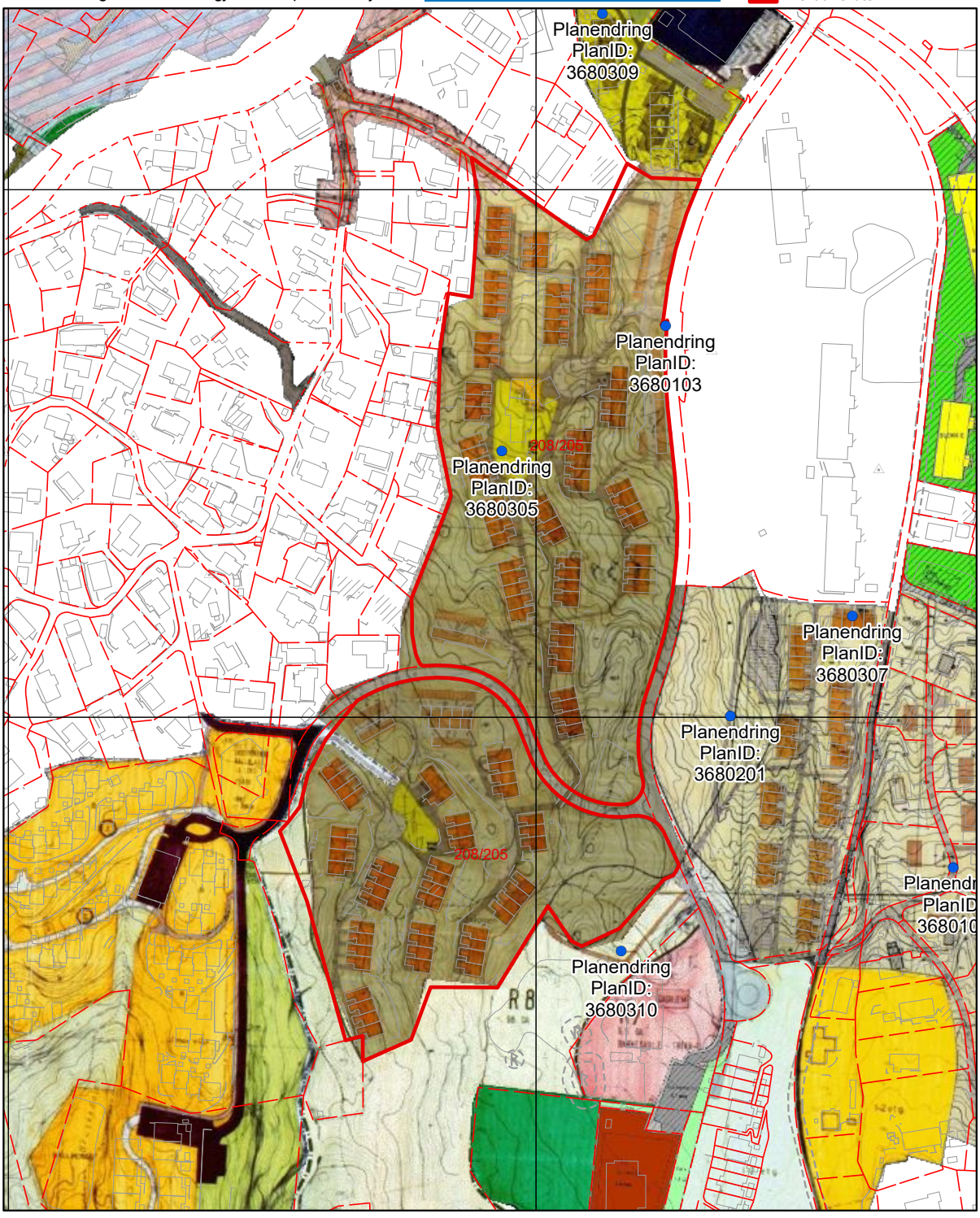
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

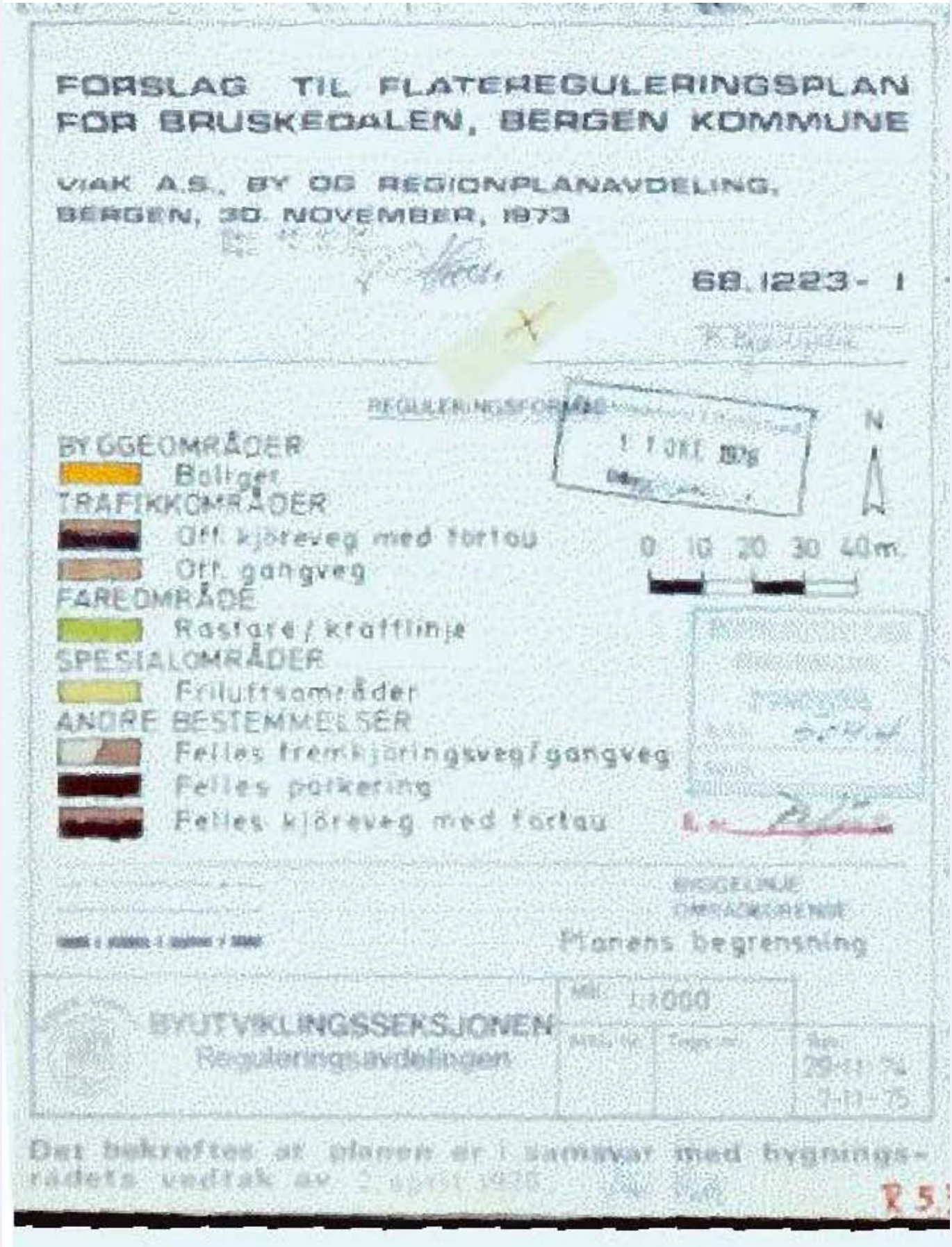
N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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

Eiendomsflate




FORSLAG TIL FLATEREGULERINGSPLAN
FOR BRUSKEDALEN, BERGEN KOMMUNE
VIAK A.S., BY OG REGIONPLANAVDELING,
BERGEN, 30. NOVEMBER, 1973
68.1223- 1
N
0 10 20 30 40m.
BYGGEOMRÅDER
Boliger
TRAFIKKOMRÅDER
Off. kjøreveg med fortau
Off. gangveg
FAREOMRÅDE
Rasfare / kraftlinje
SPESIALOMRÅDER
Friluftsområder
ANDRE BESTEMMELSER
Felles frem kjøringsveg/gangveg
Felles parkering
Felles kjøreveg med fortau
Planens begrensning
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
M: 1:1000

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

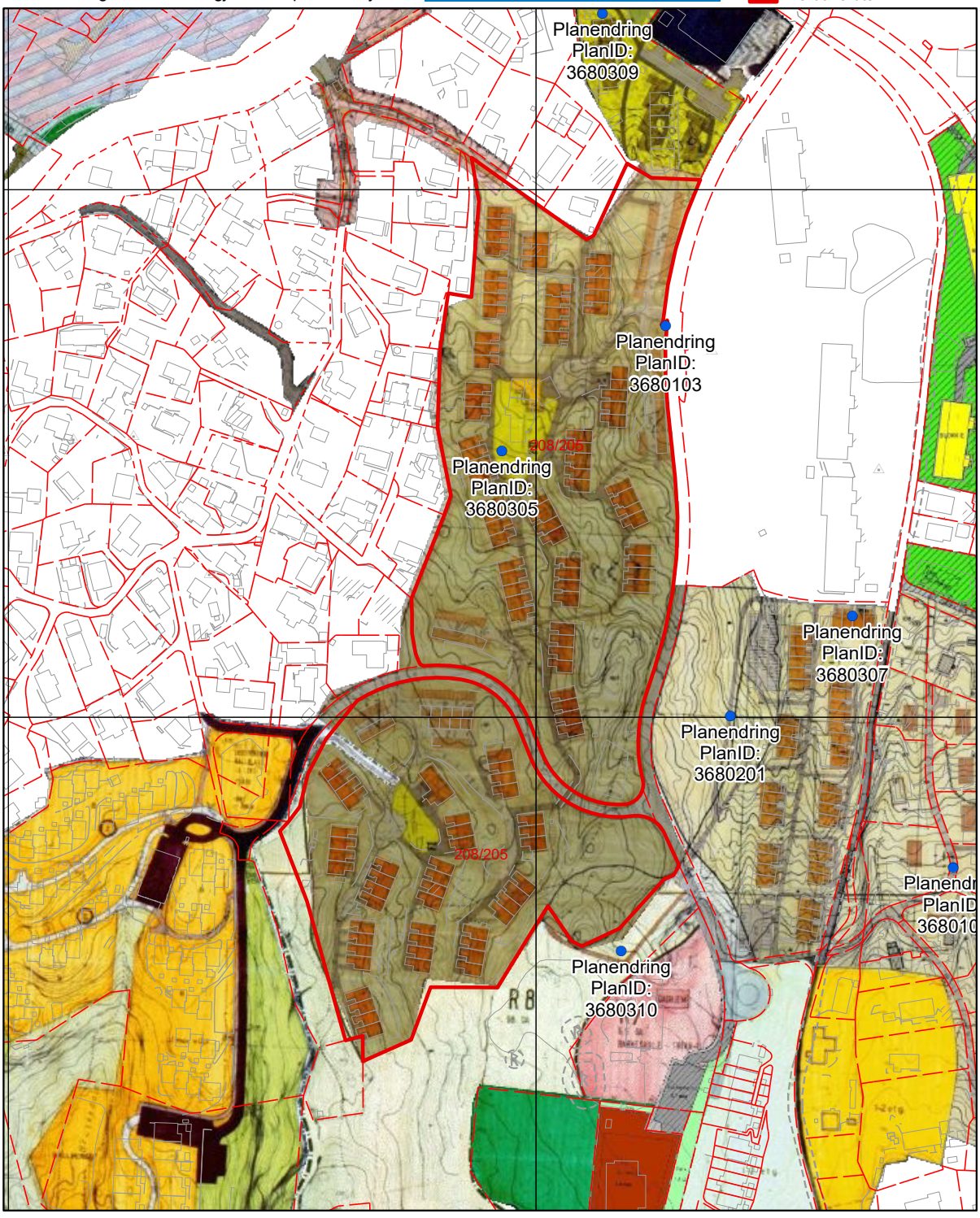
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

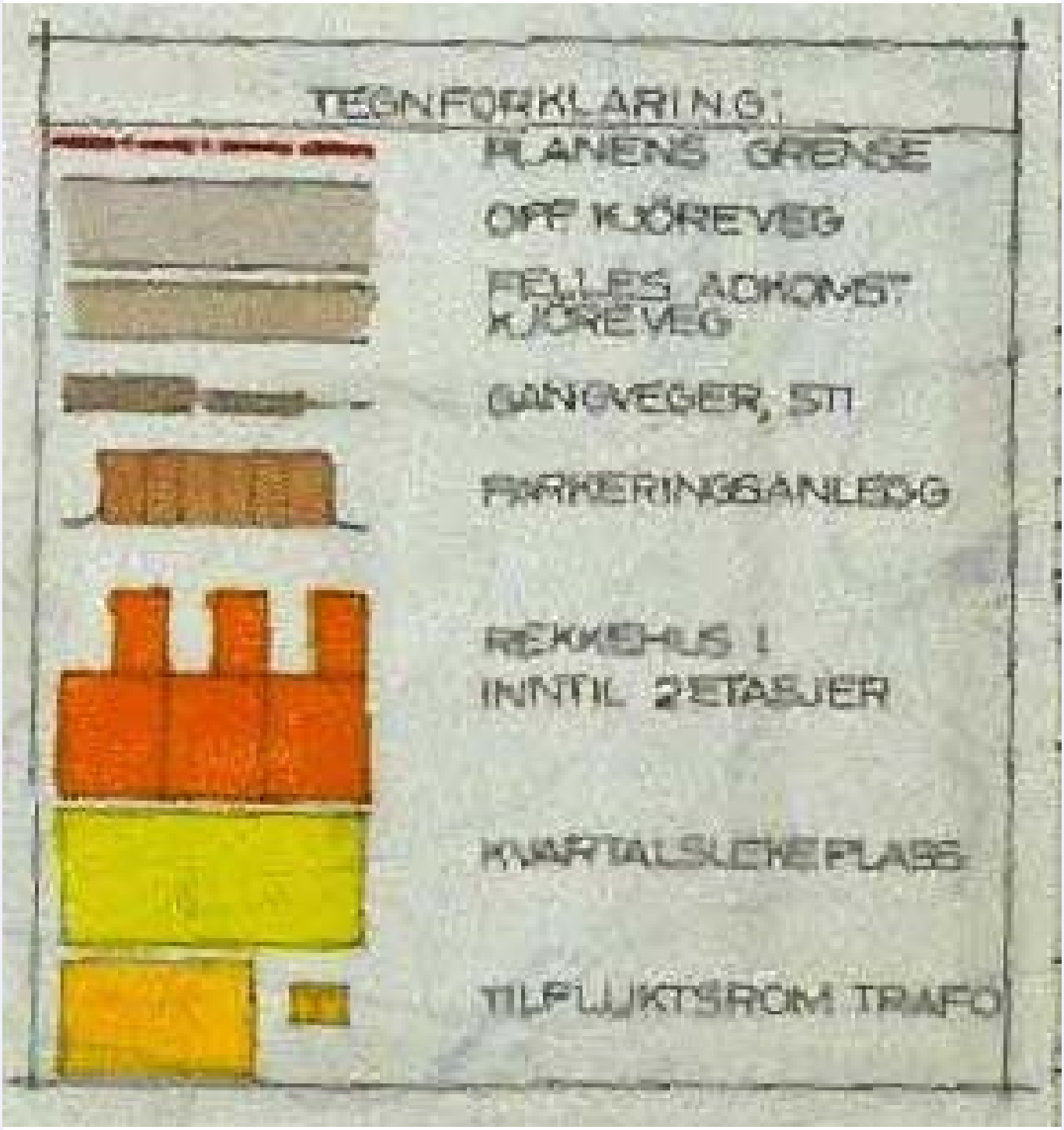
N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING:
PLANENS GRENSE
OFF KJØREVEG
FELLES ADKOMST KJØREVEG
GANGVEGER, STI
PARKERINGSANLEGG
REKKEHUS I INNTIL 2 ETASJER
KVARTALSLEKEPLASS
TILFLUKTSROM TRAFO

Reguleringsplan på grunnen

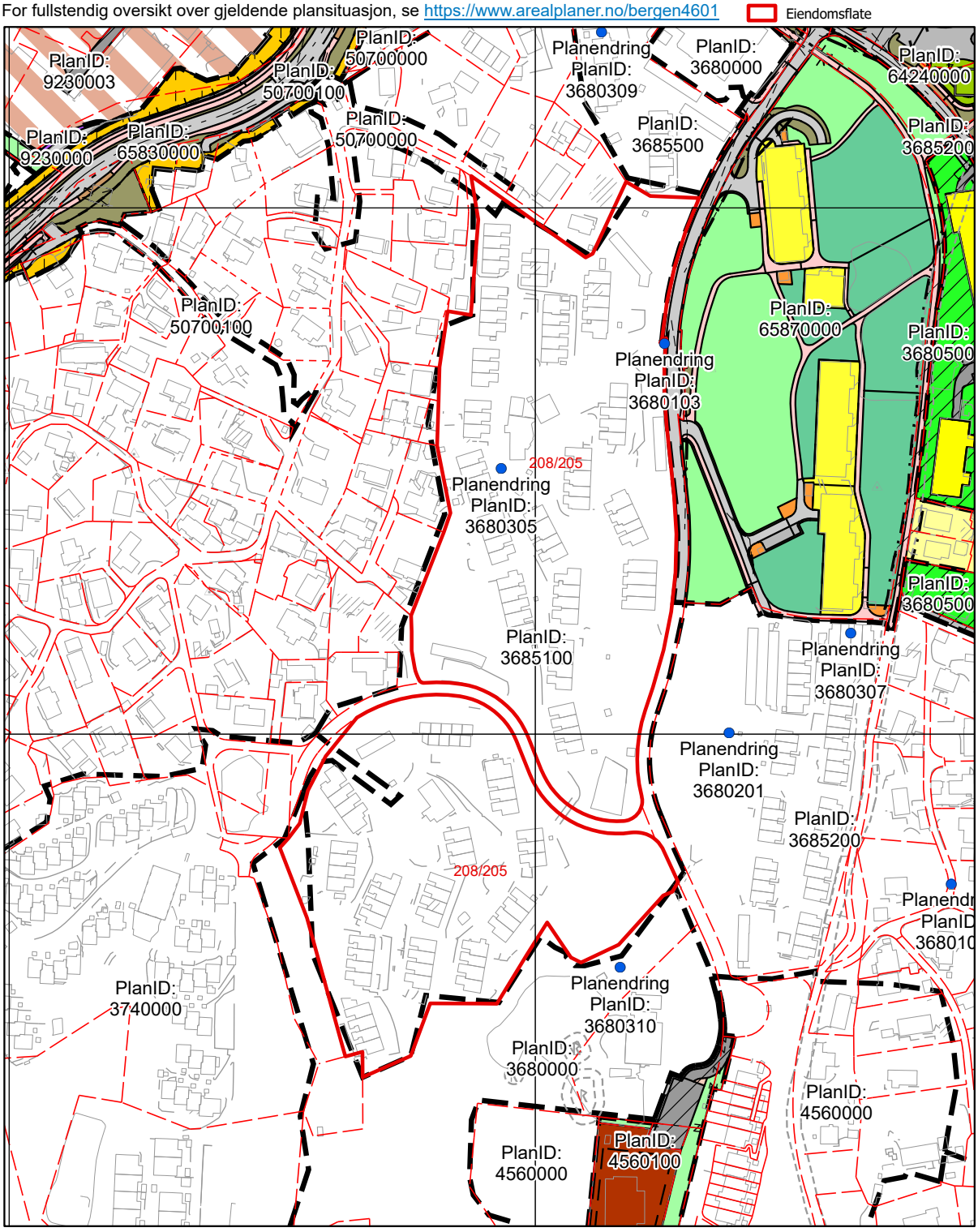
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Dato: 05.10.2026 Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

N

PlanID(er): 3685200,3740000,3680000,3685100,50700000,65870000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Allmennyttig barnehage

Annen veggrunn

Park

Turveg

Parkbelte i industristrøk

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1490 - Andre idrettsanlegg

1510 - Energianlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2026 - Leskur, plattformtak

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

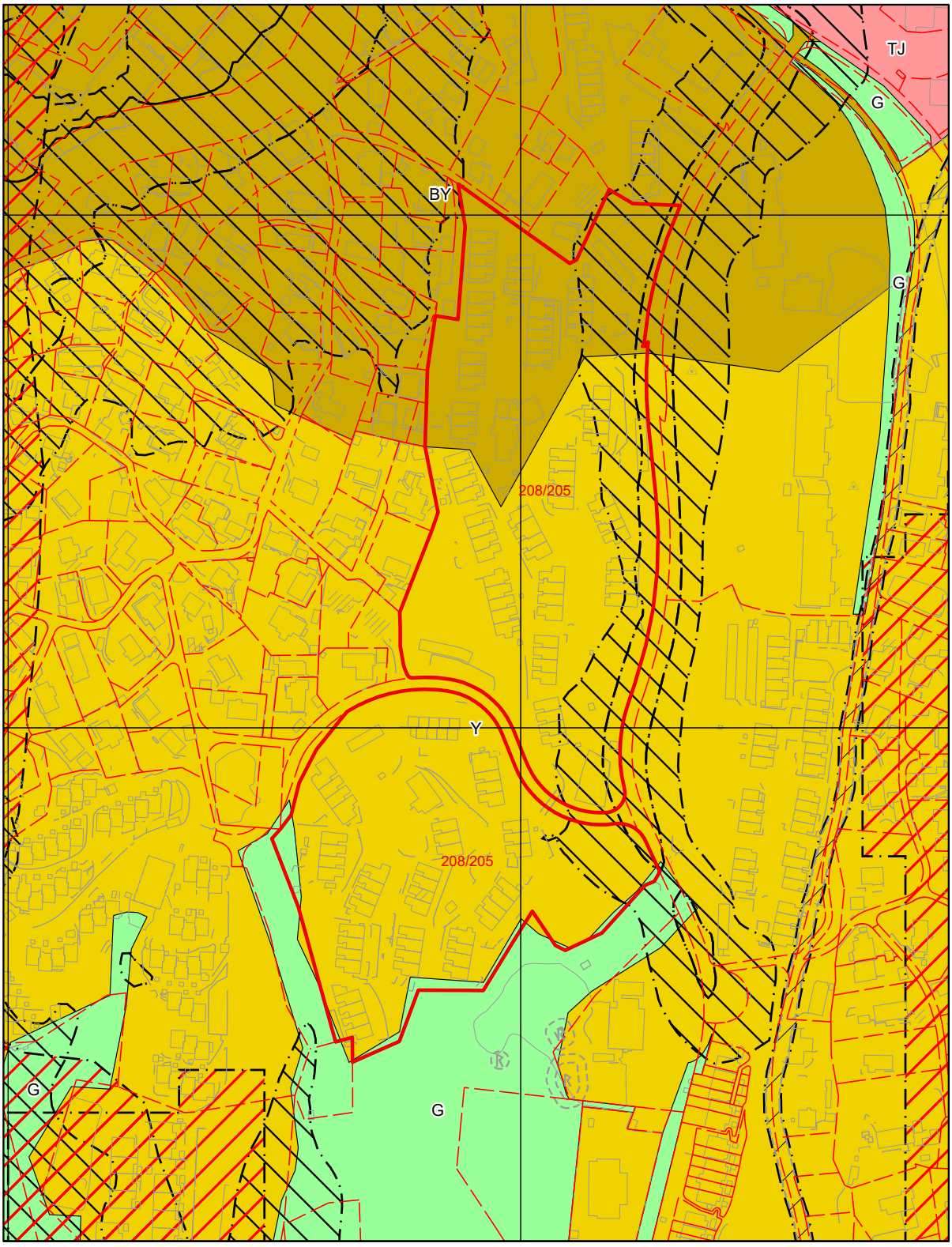
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.10.2026

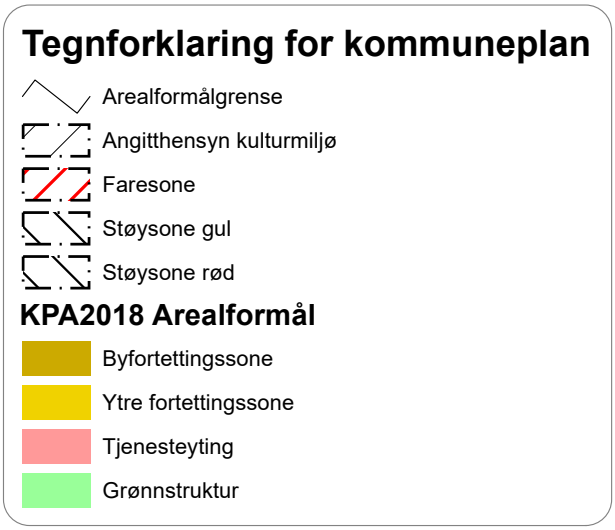
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/205/0/0
Adresse: Bruskedalsreset 82 m.fl.

N

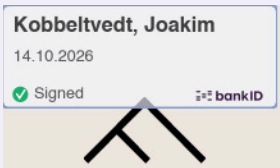
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Tjenesteyting
Grønnstruktur

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.1489400169071544



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Joakim Kobbeltvedt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bruskedalsreset 82
5115 ULSET

4601-208/205/0/0

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.1489400169071544

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjvegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.1489400169071544

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Lå microsement på brannvegg rundt peis

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Meg selv.har fagbrev elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av spotter fra halogen til led . Bytter mange stikkontakter og brytere i hele huset .

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.14894001690715 44

• **Ja**

Bygget på en ekstra etasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har akkurat hatt takstmann for tilstand kontroll

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.1489400169071544

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

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

- **Ja**

Jacuzzi er defekt , og brukes som fiskedam.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208, bnr. 205

Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-2082 **Eiendomsverdi ref nr:** RD1985

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Medlem av NITO

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

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare

raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset er jevnlig vedlikeholdt og fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Flere bygningsdeler er modernisert de senere årene, herunder taktekking, kledning, vinduer, dører og utvendige terrasser. Det er registrert enkelte forhold knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og rom under terreng som bør følges opp. For øvrig vises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Tak
Taket har saltakskonstruksjon med sperrer og er tekket med stål -/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall, og det er montert snøfangere på taket.

Yttervegger
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 2023.

Vinduer og dører
Vinduene er av tre med utvendige aluminiumbeslag og 3-lags glass. Inngangsdøren er i fabrikklakkert utførelse med glass.

Boligen har tofløyet terrassedør med 3-lags glass i fabrikklakkert utførelse og utvendige aluminiumbeslag. Det er også terrassedør med 3-lags glass i fabrikkmalte trekarmer med utvendige aluminiumbeslag.

Terrasse
Terrasse utenfor stuen er utført i impregnert treverk med rekkverk og gulvbord av tre. Tett gulvkonstruksjon er løst med beslag under bjelkene. Terrassen har et areal på ca. 19 m².

Plattinger
Det er platting på terreng inntil boligen i underetasjen med et areal på ca. 14 m².
Ved inngangspartiet er det oppført platting på terreng med et areal på ca. 25 m². Plattingen er tilrettelagt med vann, et mindre utekjøkken og strømtilkobling.

Trapp
Utvendig trapp er utført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater
Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingene er utført med malte, glatte flater og himlingsplater.

Etasjeskiller
Etasjeskilleren er utført i trebjelkelag. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i loftstue i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

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

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom under terreng
Gulvet er belagt med laminat og veggene er utført med plater. Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskerom, med målt fuktverdi på 19 vektprosent i trevirket.

Målingen er utført på innsiden av inspeksjonshullet. Verdier under 16 vektprosent anses som normale, mens verdier mellom 16 og 20 vektprosent regnes som risikosone for fukt- og råteskader. Verdier over 20 vektprosent anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.

Trapp
Innvendig trapp er utført som malt svingtrapp i furu med gelender og rekkverk.

Innvendige dører
Innvendige dører består av finérdører, heltre fyllingsdører i furu og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom - Vaskerom
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Overflater
Gulvet er belagt med belegg. Veggene har malte plater, og himlingen er utført med panel.

Utstyr og ventilasjon
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og plastsluk. Ventilasjonen skjer via naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner
Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling. På grunn av våtrommets utforming, med installasjoner mot yttervegg og bad, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking eller fuktmåling i områder hvor skader erfaringsmessig kan forekomme.

Våtrom - Bad
Badet er oppført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997 -2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Overflater og tettesjikt
Veggene er flislagt, og himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og målt fall mot sluk på ca. 10 mm. Våtrommet har skjult tettesjikt med påstrykningsmembran på vegger og gulv samt plastsluk. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 60 mm.

Innredning
Badet er innredet med servant i innredning, toalett og dusj med dusjvegger.

Ventilasjon
Rommet har avtrekksventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført hulltaking og fuktmåling i bod mot bad uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert utslag på fuktmåler i kontrollområdet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Hvitevarer
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Ventilasjon
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: fliser.
Vegger: Malte flater.
Tak/himling: Prefabrikkerte takplater.

Sanitærutstyr:
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Toalettrommet er ventilert ved naturlig ventilasjon i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Luftutskifting skjer ved oppdriftsventilasjon uten bruk av mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Avløpsledninger
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, en rørtype som var vanlig på 1970- og 1980-tallet.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termisk effekt.

Varmtvannsbereder
Boligen har en varmtvannsbereder med volum på ca. 200 liter.

Utvendig vannuttak
Boligen har utvendig vannkran.

Elektrisk anlegg
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikring
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Funksjon og vedlikehold av brannslukningsutstyret inngår i eiers ansvar.

Fiberbredbånd
Boligen har fiberbredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Drenering og fuktsikring
Det er etablert drenerende masser med sprengsteinsfylling rundt boligen fra 1976. Dette er en felles konstruksjon som ikke er vurdert.

Grunnmur
Grunnmuren er utført i betong. Konstruksjonen er felles og ikke vurdert.

Utvendige vannledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL/PE) fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger
Utvendige avløpsledninger er av ABS-plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Dette er en felles konstruksjon som ikke er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

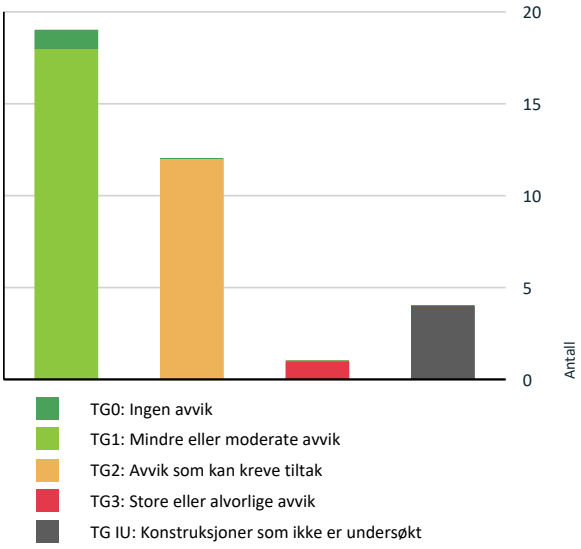
Tegningene stemmer ikke med dagens bruk av underetasjen. Tidligere bod- og kottareal er innlemmet i vaskerommet, og det er etablert et ekstra soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

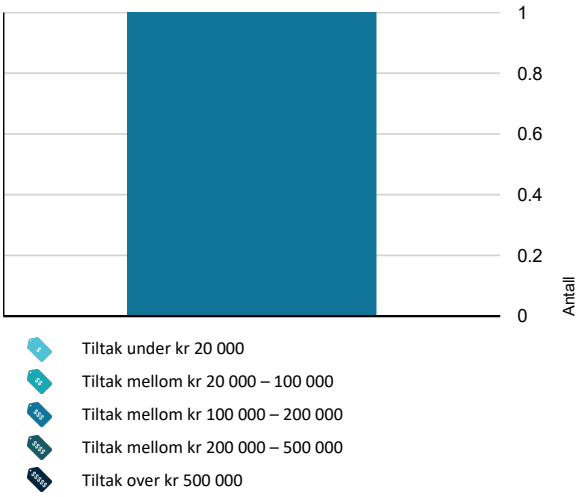
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom (1,5 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom (1,5 m²) > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom (1,5 m²) > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Overflater gulv	Gå til side

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad (5,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert snøfangere på taket.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning fra 2023.



Fasade

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i fabrikklakkert utførelse med glass.
Tofløyet terrassedør med 3 lags glass i fabrikklakkert utførelse, utvendige aluminiumbeslag.
Terrassedør med 3 lag glass i fabrikkmalte trekarmer, utvendige aluminiumbeslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tofløyet terrassedør



Terrassedør



Inngangsdør

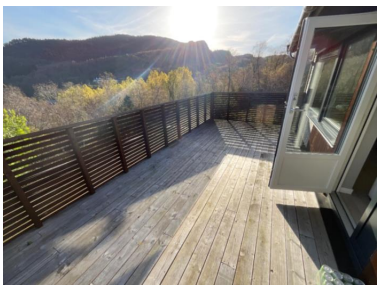


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag under bjelker. Areal er målt til 19 m².

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Terrasse

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen i underetasjen. Arealet er målt til 14 m².

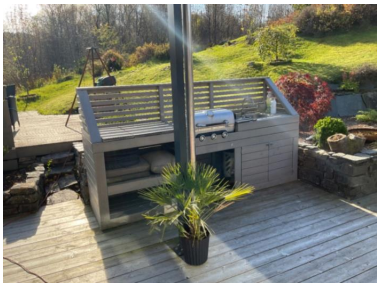
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen ved inngang. Arealet er målt til 25 m². Det er tilrettelagt for vann og et lite utekjøkken. Det er også strømtilkobling.



Platting ved underetasje



Platting ved inngang

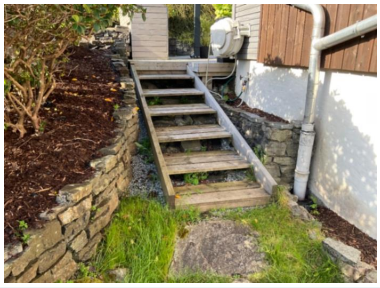


Platting ved inngang

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

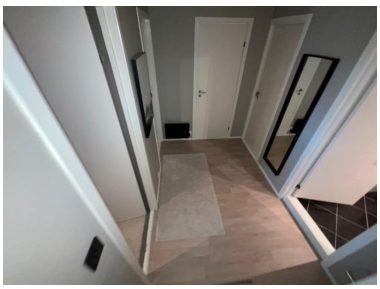
Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte, glatte flater. Himlingene har malte, glatte flater og himlingsplater.



Overflater i gang



Overflater i stue

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet i loftstue i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

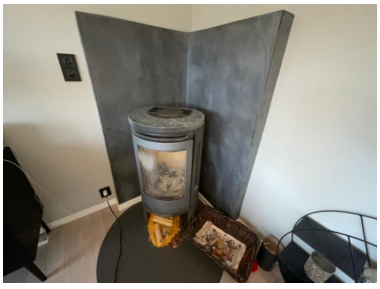
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.



Vedovn i stue

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat, og veggene er med plater. Hulltaking er foretatt i soverom mot ved vaskerom, med måleresultat 19.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 19 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er ved hulltaking registrert forhøyede fuktverdier i innforet vegg mot terreng. Det ble ikke påvist synlige fukt-, råte- eller muggsopp-skader i det kontrollerte området. Det er registrert dampsperre på påforede vegger mot terreng, en konstruksjonsløsning som kan være utsatt for oppfukting.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Fuktbelastning fra grunn eller terreng mot yttervegg. Dampsperre på innsiden av vegger mot terreng kan bidra til at fukt blir innestengt i konstruksjonen.

Konsekvens:
Forhøyet fuktnivå i konstruksjonen kan over tid medføre utvikling av fukt-, råte- og muggsoppskader, samt redusert levetid på bygningsmaterialene.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp med jevnlige kontroller. Ved vedvarende eller økende fuktverdier anbefales nærmere undersøkelser av årsakssammenheng og vurdering av egnede utbedringstiltak.



Det er registrert dampsperre på påforede vegger mot terreng.



Måleresultat ved hulltaking



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

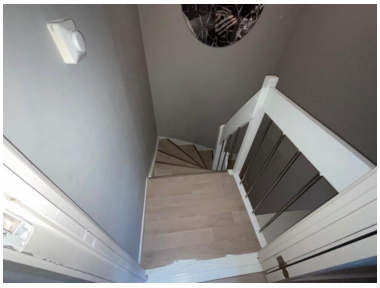
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Åpninger i rekkverk er over 10cm



Rekkverkshøyden er under 90 cm

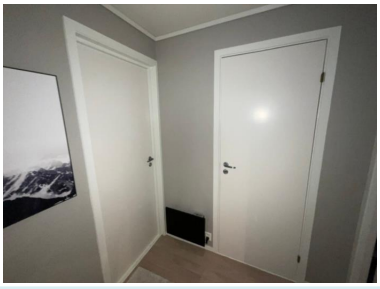


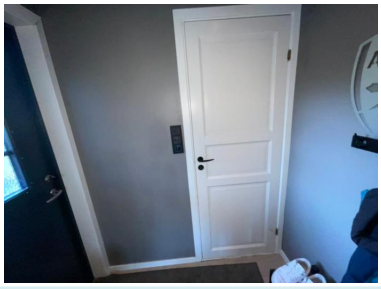
Det er ikke montert håndløper i trappen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører, heltre furu fyllingsdører og profilerte dører.





VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (7 M²)

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har malte plater.
Tak/himling har panel.

Utstyrt med:
- opplegg til vaskemaskin
- skyllekar
-naturlig ventilering
- plastsluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Årsak
Våtrommet er av eldre dato og har mangelfulle eller utdaterte løsninger for tettesjikt og sluk.

Konsekvens
Manglende fuktsikring medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak
Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromsløsninger må dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på vaskerom



Skyllekar i stål

UNDERETASJE > VASKEROM (7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming (installasjoner mot yttervegger og bad) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport



Bad

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak
Dokumentasjon på utførelse og kvalitetssikring av tettesjikt er ikke fremlagt.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og fremtidig funksjon av våtrommet.

Tiltak
Ved fremtidig rehabilitering bør tettesjikt og øvrige våtromsløsninger utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Fugene har vært utsatt for normal aldring og slitasje.

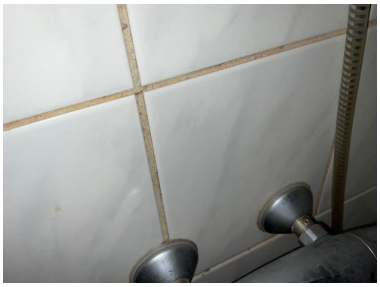
Konsekvens:
Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Tiltak
Skadede fuger bør utbedres og fugemassen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport



Riss og sprekker i fugene

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

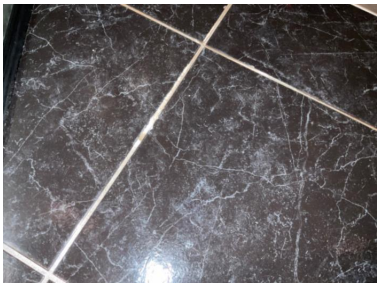
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Fugene er av eldre dato og har vært utsatt for normal aldring, slitasje og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens
Riss og sprekker i flisfugene kan medføre fuktinntrengning bak flisene. Forholdet kan også være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning eller skader i konstruksjonen.

Tiltak
Fuger med riss og sprekker bør utbedres. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fukt- eller følgeskader.





UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med eldre sluk uten klemring. Membranen er ført ned på sluket. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

• Årsak
Våtrommet har eldre slukløsning uten klemring, og tettesjiktet har høy alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens
Manglende klemring medfører økt risiko for utettheter i overgangen mellom membran og sluk. Tettesjiktets fremtidige funksjon er usikker, og forholdet kan føre til lekkasjer, fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak
Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering anbefales utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt med dokumentert utførelse i henhold til gjeldende krav.



Eldre sluk

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Årsak
Normal aldring, slitasje og brukspåvirkning av overflater og glasur over tid.

Konsekvens
Riss og avskallinger er i hovedsak av kosmetisk betydning, men kan over tid føre til økt slitasje, misfarging og videre nedbrytning av overflaten.

Tiltak
Forholdet bør holdes under observasjon. Utskifting av sanitærutstyret bør vurderes dersom skadene utvikler seg eller får betydning for funksjon og bruk.



UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i bod mot bad, og det ble ikke registrert utslag på fuktmåler.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN (12,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.



Lokal avskalling og slitasje på skuffefront.



Kjøkken

ETASJE 1 > KJØKKEN (12,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport



Funksjonstest av kjøkkenventilator

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

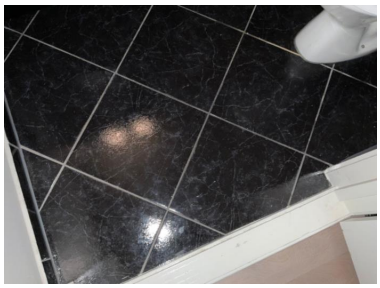
Toalettrom
Gulv: fliser.
Vegger: Malte flater.
Tak/himling: Prefabrikkerte takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Mangelfull heft mellom flis og underlag.
Konsekvens:
Økt risiko for sprekkdannelse og løsning av flis.
Tiltak:
Flisen bør utbedres eller skiftes ut.



Flis med bom (hulrom under)



Toalettrom

ETASJE 1 > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

• Årsak:
Normal slitasje, belastning eller støtskader over tid.

Konsekvens:
Skadene kan utvikle seg videre og føre til redusert funksjon, økt slitasje og risiko for lekkasje ved forverring.

Tiltak:
Vurdere reparasjon eller utskifting av servant for å sikre tett og funksjonell løsning.



Servanten har riss/sprekker

ETASJE 1 > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet er ventilert ved naturlig ventilasjon i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Luftutskifting skjer ved oppdriftsventilasjon uten bruk av mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Rommet er ikke utstyrt med mekanisk avtrekk.

Konsekvens:
Begrenset luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og bidra til et dårligere inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre ventilasjon og redusere risikoen for fuktproblemer.



Lufteventil på toalettrommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Normal aldring og slitasje på rørsystem og skjøteforbindelser over tid.

Konsekvens:
Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, noe som kan medføre vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tiltak:
Tilstanden bør følges opp. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut røropplegget.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

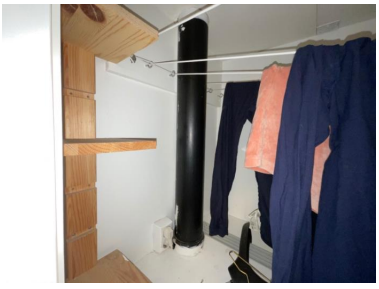
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Normal aldring og slitasje på rørsystemet over tid.

Konsekvens:
Eldre ABS-plastrør har økt risiko for lekkasjer, sprekkdannelser og svikt i skjøter. Skader kan oppstå plutselig som følge av alder og redusert materialkvalitet.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut røropplegget.



TG 1 Ventilasjon

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

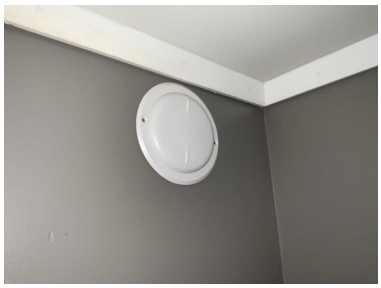
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.



Spalteventiler i vinduer



Veggventiler

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Utførelsen av den elektriske tilkoblingen tilfredsstiller ikke dagens krav til installasjon og sikkerhet.

Konsekvens:
Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for feil, driftsstans og i verste fall brann eller elektrisk skade.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeidet må utføres av kvalifisert elektrofaglig person.



Tilkobling av bereder via stikkontakt tilfredstiller ikke dagens krav



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har utvendig vannkran.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Funksjon og vedlikehold av brannslukningsutstyret inngår i eiers ansvar.

⚠ Internett

Beskrivelse

Boligen har fiberbredbånd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser med sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 1976. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

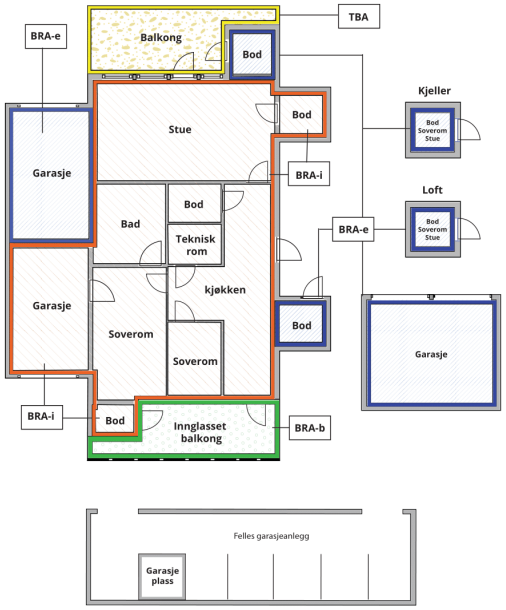
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	26			26	
Etasje 1	63	6		69	19
Underetasje	51			51	
SUM	**140**	**6**			**19**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Loftstue (14,2m²), kontor (7,6 m²), trapperom (3,3 m²)		
Etasje 1	Entré (8,8 m²), toalettrom (1,5 m²), soverom (6,5 m²), kjøkken (12,8 m²), stue (26,1 m²), hall m/trapp (5,4 m²)	Bod (6,5 m²)	
Underetasje	Hall m/trapp (6,4 m²), bod (1,2 m²), vaskerom (7 m²), bad (5,1 m²), soverom 1 (12,8 m²), soverom 2 (8,6 m²), soverom 3 (6,7 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med dagens bruk av underetasjen. Tidligere bod- og kottareal er innlemmet i vaskerommet, og det er etablert et ekstra soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst at det er utført utvendige arbeider i regi av borettslaget, herunder utskifting og oppgradering av fasader, vinduer, taktekking og tilhørende bygningsmessige arbeider. Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren med mindre annet fremgår av rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ved befaring ble det registrert et rom som benyttes som soverom, men som ikke fremgår av godkjente tegninger. Rommets bruk er ikke vurdert opp mot kommunale godkjenninger eller byggesaksdokumentasjon.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Joakim Kobbeltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	205		0	66962.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bruskedalsreset 82

Hjemmelshaver
Rollandslien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953199289		BOB BBL	Kobbeltvedt Joakim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
120

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bruskedalsreset ved Rolland i Åsane bydel. Gode solforhold. Kort avstand til barnehager, skoler, Kiwi dagligvareforretning, idrettsanlegg, Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter med de fleste servicetilbud. Ca. 12 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Regulering

ÅSANE. GNR 208 BNR 207, ROLLAND BORETTSLAG

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_65870000
Plantype:Detaljregulering
Ikrafttredelsesdato:20.10.2020
Sist behandlet:25.05.2021

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_65270000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:19.06.2019
Sist behandlet:21.04.2020

Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus: Framtidig
Områdenavn: Y
Eierform: annen eierform

ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, R2, R3 OG R6, VESTBO BLOKK/SMÅHUS

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_3685200
Plantype:Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:04.03.1974
Sist behandlet:18.03.1974

ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R 5, BOB

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_3685100
Plantype:Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:18.02.1974
Sist behandlet:28.02.1974

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planforslag
Nasjonal arealplanid:4601_71740000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Sist behandlet:22.08.2026

Om tomten

Tomten som disponeres av denne andelen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, platting, plen, terrasser og store grøntareal med diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.09.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.09.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.09.2026	Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.09.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bruskedalsreset 82 , 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 205
4601 BERGEN

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2709260138 / Aleksander Bjorøy Myking, tlf. 95066155
Bruskedalsreset 82, 5115 Ulset
Andels nr. 120 i Rollandslien Borettslag, org.nr. 953199289

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

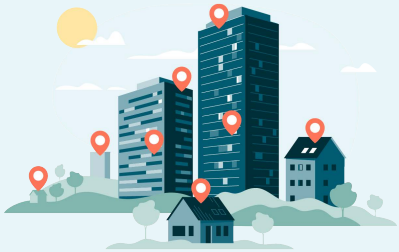
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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.

Oppdragsnr: 2709260138
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Roberto Solberg
Eiendomsmegler

947 83 094
roberto.solberg@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no