

Velkommen til

Bjørndalsstølen 6C
5170 Bjørndalstræ

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørndalsstølen 6C
5170 Bjørndalstræ

Nydelig 3-roms med ny parkett, nytt kjøkken, gasspeis, solrik balkong og garasje. Senter og buss i umiddelbar nærhet.

Nydelig oppusset 3-roms leilighet med 1-stavsparkett, nymalte overflater, nydelig kjøkken med rene linjer og oppbevaringsløsninger. I stuen skaper gasspeisen en lun og eksklusiv atmosfære, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og utgang til balkong. Det medfølger bod i kjeller for ekstra oppbevaring.

Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg, og bygget har heis med direkte adkomst. Like ved finner du et senter med dagligvarebutikk, spisested, treningssenter og frisør. Det er også gode kollektivforbindelser og under fem minutters kjøring til Thon Senter Vestkanten.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Omkostninger*	kr	118 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 754
BRA/BRA-I		93/87 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2009
Etasje		3
Energimerking		B

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!



Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 690 000**
Omkostninger*	kr	**118 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 808 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 754**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 117 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 118 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 754 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Bredbånd
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Energi/fyring til fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- A-konto gass

A-konto gass: En gang per år leses faktisk bruk av, og avregnes mot a-konto innbetalt.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 20 301 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 122, bnr. 619, snr. 51 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Bjørndalsstølen består av 75 seksjoner (seksjon 1–75) tilknyttet gnr. 122, bnr. 619 i Bergen kommune. Forretningsfører er OBOS.

Alle eierseksjonene har rett og plikt til å være medlem i sameiet, og seksjonseierne er bundet av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Seksjonseierne har full disposisjonsrett og råderett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller leies ut. Ved overdragelse plikter seksjonseieren å gjøre nye eiere kjent med gjeldende vedtekter.

Seksjonseiere som har bod i garasjeanlegg har rett til å passere over andre seksjonseieres parkeringsareal for tilkomst til egen bod. Underliggende konstruksjoner for arealer på garasjedekke tilhørende spesifiserte eierseksjoner inngår vedlikeholdsmessig i fellesseksjonen.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggeforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet dersom slike mangler kan representere en fare for sameiet.

Forretningsfører
OBOS BBL

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
Selveierleilighet (i blokk):

BRA-i: 87 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 93 m2

Kjeller
BRA-e: 6 m2.

3. etasje
BRA-i: 87 m2.
TBA: 9 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,51 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

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
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er gjesteparkering på tomten, og for øvrig parkering langs offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Bjørndalsstølen. Sameiets org.nr.: 915080251.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 10 396 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

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

Dyrehold
Husdyrhold: Ja.

Beboernes forpliktelser
Underliggende konstruksjoner for arealer på garasjedekke tilhørende spesifiserte eierseksjoner vil vedlikeholdsmessig inngå i fellesseksjonen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av forslag til driftsbudsjett for 1 års normal drift utarbeidet av OBOS (datert 01.12.2025). Dette kan interessenter få oversendt.
Budsjettert driftsresultat: overskudd på kr 191 600,- (driftsinntekter kr 2 185 700,- og driftskostnader kr 1 994 100,-).

Budsjettet er basert på opplysninger fra selger/utbygger og normtall for tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader foretas av styret.

Sameiets forsikringsselskap
IF
Polisenummer felles forsikring SP2852735

Sameiebrøk
87/6150

Byggeår
Ca. 2009

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
3. etasje BRA-i: Entré/gang, bad, to soverom, stue/kjøkken og innvendig bod.
Kjeller BRA-e: Ekstern bod på 6,0 m².

Balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
I byggets 3. etasje, med heisadkomst og en sørvestvendt balkong, ligger denne 3-roms selveierleiligheten fra 2009. Boligen holder en gjennomgående god standard med enstavs parkett og malte flater fornyet i 2026, samt et nytt IKEA-kjøkken fra samme år. Planløsningen omfatter en åpen stue- og kjøkkenløsning med gasspeis, to soverom, et flislagt bad og en innvendig bod. Leiligheten har energiklasse B og oppvarming via gasspeis, gulvvarme på badet og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Entré:
Entréen binder leiligheten sammen og gir adkomst til samtlige rom. Gulvet er lagt med enstavs parkett, og veggene har slette malte flater fornyet i 2026. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring, og er utstyrt med porttelefon. Fra gangen er det direkte dør inn til den innvendige boden.

Stue:
Stuen har en åpen og lys utforming med en takhøyde på ca. 2,51 meter og store vindusflater. På gulvet ligger enstavs parkett, og veggene har tidsriktige malte flater fra 2026. Rommet har god plass til både sofagruppe og sittehjørne. En innfelt gasspeis tilknyttet felles gassanlegg er plassert i stuen, og en glassdør leder direkte ut til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en stilren IKEA-innredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har nedfelt vask i kompositt med ett-greps blandebatteri, samt belysning og stikkontakter under overskapene. Hvitevarene er integrert fra IKEA og omfatter stekeovn, induksjonstopp med nedfelt kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er montert lekkasjestopper. Kjøkkenet ligger i åpen vinkel mot stuen og har god plass til spisebord i tilknytning til kokesonen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en overbygget, sørvestvendt balkong. Balkongen har flislagt dekke og er innrammet av glassrekkverk med metallprofiler. Her er det plass til sittegruppe og utemøbler for hyggelige stunder utendørs.

Bad:
Badet har keramiske fliser på gulv og vegger, malte flater i himling og gulvvarme. Innredningen er fornyet i 2026 med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speil med belysning. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusj med foldedører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I rommet står en 200-liters varmtvannsbereder fra Oso Hotwater, og ventilasjonen ivaretas av avtrekksventil i himling tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har enstavs parkett og nymalte flater i en lun fargetone fra 2026. Rommet har god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og et bredt vindu slipper inn rikelig med dagslys.

Soverom 2:
Soverom 2 har enstavs parkett på gulv og malte flater fornyet i 2026 i en tidsriktig grønntone. Rommet har fin plass til seng, nattbord og garderobeskap eller skrivebord.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett i oppholdsrom, soverom, entré og bod. Keramiske fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Keramiske fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod på ca. 4 m² samt en ekstern bod på ca. 6 m² i kjelleren.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Gasspeis | Vedlikehold av hovedrørnett og sentral gassforsyning ligger normalt under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsvurdering av selve gassinstallasjonen inngår ikke i tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 - kontroll utføres av virksomhet med gasskompetanse.

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
Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Bjørndalsskogen i Bergen Vest. Bebyggelsen er omgitt av felles grøntarealer med beplantning og interne gangveier som binder nærområdet sammen. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med en praktisk hverdag der servicetilbudene er lett tilgjengelige. Dagligvarehandelen ordner du enkelt på Kiwi Bjørgeveien, som ligger en kort gåtur fra boligen. Like ved finner du også treningssenteret MOVA for daglig mosjon. For ytterligere handel og servicetilbud er det en kort kjøretur til Vestkanten Storsenter i Loddefjord, som byr på et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek og spisesteder.

Friluftsmulighetene i området er meget gode, med kort gangavstand til stier og naturopplevelser. Like i nærheten finner du inngangen til Kanadaskogen, et av byens mest populære turområder med et stort nettverk av grusveier, opplyste turstier og fine badeplasser ved blant annet Tennebekktjørn og Krokatjørna. For de som ønsker en mer krevende fottur med vidstrakt utsikt over byfjorden og innseilingen til Bergen, er Lyderhorn et naturlig turmål. I tillegg byr området rundt Vestkanten på et variert aktivitetstilbud med både badelandet Vannkanten, bowling og innendørs skøytebane på Iskanten.

For barnefamilier ligger både Bjørndalsskogen skole og barnehager som Espira Eventyrskogen i gangavstand fra eiendommen. Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt, med bussholdeplassen Bjørndalsbrotet en kort gåtur unna boligen. Herfra går det hyppige avganger med linje 23, 24 og 49 som gir enkel adkomst mot sentrum og tilstøtende knutepunkter. Med bil er det effektiv adkomst til hovedveinettet; kjøreturen inn til Bergen sentrum tar rundt ti minutter, og du når Bergen Lufthavn Flesland på om lag femten minutter.

Bebyggelse
Området er i hovedsak bebygd med tilsvarende bebyggelse.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunnmurer og fundamenter er i betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner er i betong, og fasadevegger er oppført som isolert trekonstruksjon (bindingsverk) utvendig kledd med Steni høyglans fasadeplater og liggende trekledning. Etasjeskillere er i betongkonstruksjoner. Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med Icopal takbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg blokk/bygård/terrassehus den 09.11.2010. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 09.11.2010

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

Oppvarming
Elektrisitet og gasspeis. Gasspeis i stue/kjøkken tilknyttet felles gassanlegg. Gulvvarme på badet. For øvrig elektrisk oppvarming.

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 datert 19.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, BJØRNDALSSTØLEN VEST, REGULERINGSENDRING (plan-ID 3370500), ikrafttrådt 17.09.2007. Planen omfatter også delareal regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av områderegulering LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557

UNDERGANG BJØRGEVEIEN (plan-ID 19520000), ikrafttrådt 25.09.2019, med delarealer regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, annen veggrunn (grøntareal), kjøreveg og gate med fortau, samt bestemmelsesområde for anlegg- og riggområde. I tillegg berører eldre reguleringsplan LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, DEL AV SÆTERDAL - ÅSHEIMOMRÅDET, FELT B (plan-ID 7170000), ikrafttrådt 30.03.1987, en mindre del av eiendommens areal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig, Ytre fortettingssone).

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
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 aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
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 aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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.

Eiendommen berøres av hensynssoner for støy i kommuneplanens arealdel: H220_3 Vei støy - gul sone og H210_3 Vei støy - Rød sone. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
- LAKSEVÅG. GNR 122, BJØRNDAL, HØYERE UTNYTTING AV TOMTAREAL (plan-ID 7170002) - status:

Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT B ØKN. TOMT (plan-ID 7170001) - status: Endelig vedtatt arealplan

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planlegging igangsatt
- LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 566, SÆTERDAL, ENDRING - NY ADKOMST (plan-ID 7170004) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, 500 OG 501, BJØRNDAL, MINDRE VESENTLIG ENDRING, SNUPLASS (plan-ID 7170003) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, BJORDAL (plan-ID 7170005) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM (plan-ID 3370000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C (plan-ID 4500000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 605 MFL., SÆTERDALEN GÅRD (plan-ID 70170000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM FELT A (plan-ID 3310000) - status: Endelig vedtatt arealplan

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 1 052 489 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 209 954 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.

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.

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.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
H-2 Utleie Bergen AS

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

4601/122/619/51:
20.10.2009 - Dokumentnr: 789298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/6182

06.11.2015 - Dokumentnr: 1040366 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/sameiebrøk:
SNR: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/6150
Reseksjoneringen retter opprinnelig seksjonering fra 2009 da sameiebrøkene ikke stemte med seksjonenes størrelse og verdiforhold, samt korrigerer seksjoneringstegningene for seksjon 21 og 22 til slik de faktisk ble bygget. Endringene har ingen betydning for fellesarealene. Sameiet består av totalt 75 boligseksjoner fordelt over seks bygninger (Hus 1–6) med en samlet sameiebrøk på 6 150.

For seksjon 51 (Bjørndalsstølen 6 C) gjelder:
- Formål: Bolig
- Sameiebrøk: 87/6150
- Plassering: Hus 3, 3. etasje, med adkomst via felles inngang/trapperom fra Bjørndalsstølen 6 C (bruksareal 87 m²)
- Tilleggsdel bygning: Sportsbod merket T51 (TS-51) i felles bodanlegg i underetasjen

Fellesarealer omfatter felles trappe- og heisrom, svalganger, tekniske rom, felles adkomstarealer og utomhusarealer, samt felles garasjeanlegg i underetasjene med oppmerkede biloppstillingsplasser tilhørende de respektive byggene.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 55 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedsføring på boliger vi annonserer i markedet (kr 18 900,- ved bruk), kr 0
Oppgjørshonorar, kr 7 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 410
Utlegg kommunal informasjon hver 6 måned 3 712, kr 0
Totalt, kr 64 215,-

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 Patrick Bang den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. 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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for

boligeiere og kr 5.200,- 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. pktm. 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. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. 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.

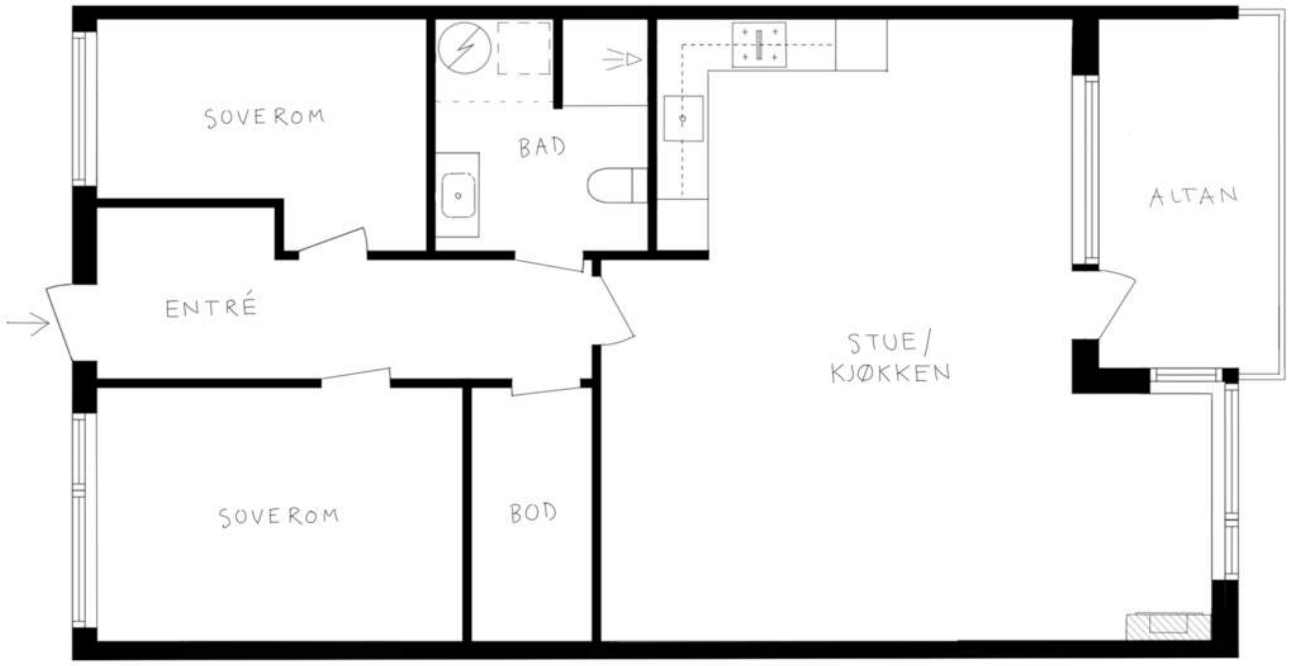
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Benjamin Wigum
Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 400
E-post: benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger..

Plantegning



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

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.







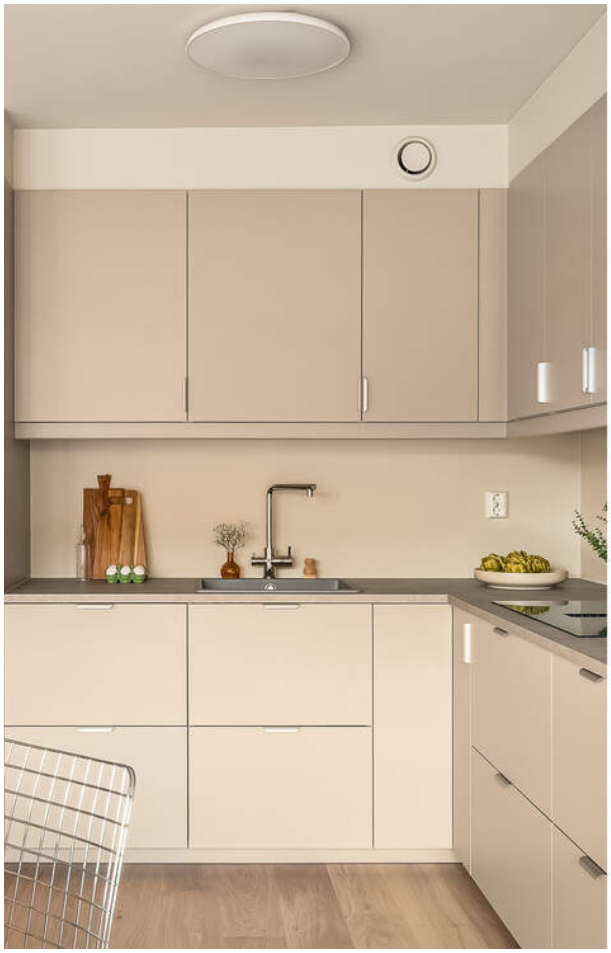















AMPevent



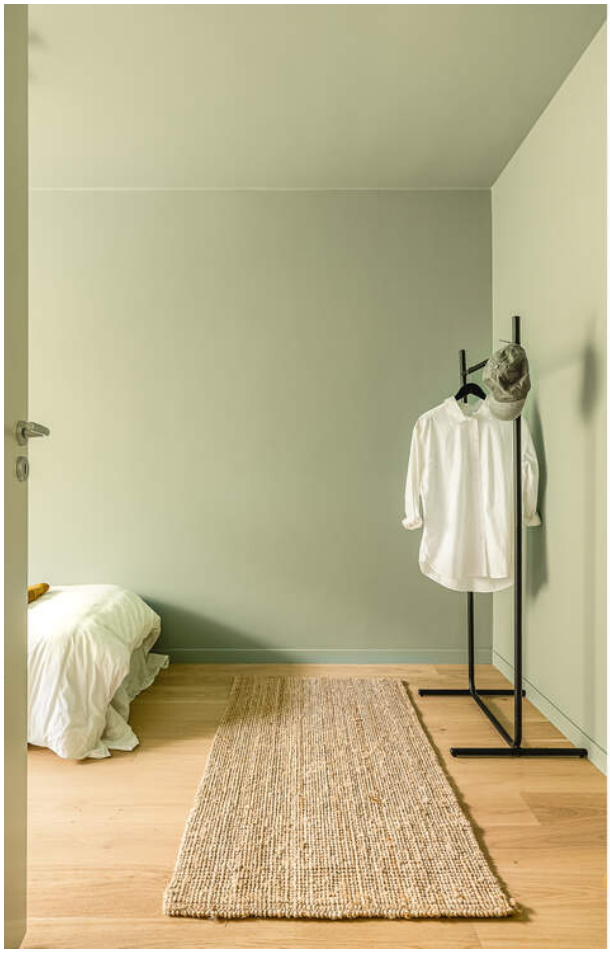



KIWI
mini
pris
Tin Tin Loi






















clas ohlson


BJØRNDALSSKOGEN SKOLE

BJØRNDALSSTØLEN 6C

Nabolaget Bjørndal/Ravnestølen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalsbrotet Linje 23, 24, 49	**3 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**13 min** 9.9 km
Bergen Flesland	**14 min**

SKOLER

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	**6 min** 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	**6 min** 3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	**9 min** 5.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	**10 min** 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hetlevikstraumen borettslag	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

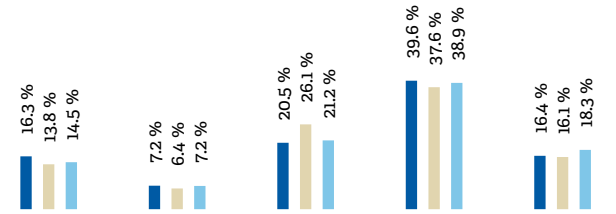
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal/Ravnestølen	1 339	564
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Eventyrskogen barnehage (0-5 år) 79 barn	**7 min** 0.6 km
Sæterdal barnehage (1-5 år) 25 barn	**12 min** 1 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjørgeveien PostNord	**2 min** 0.2 km
Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	**14 min** 1.2 km

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 92/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

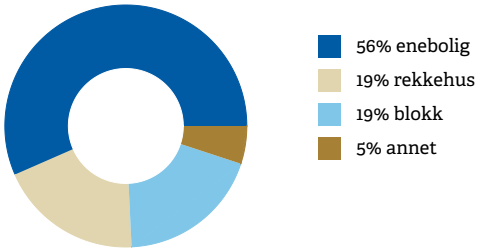
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Bjørndalsskogen skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.5 km
Bjørndalsskogen "binge" Ballspill	**14 min** 1.1 km
MOVA Bjørge	**2 min**
SATS Vestkanten	**23 min**

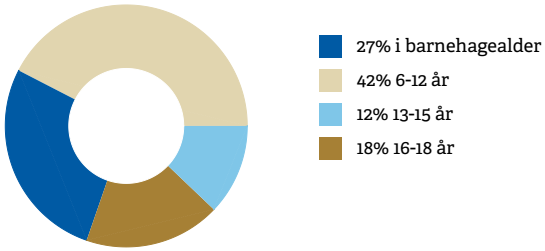
BOLIGMASSE



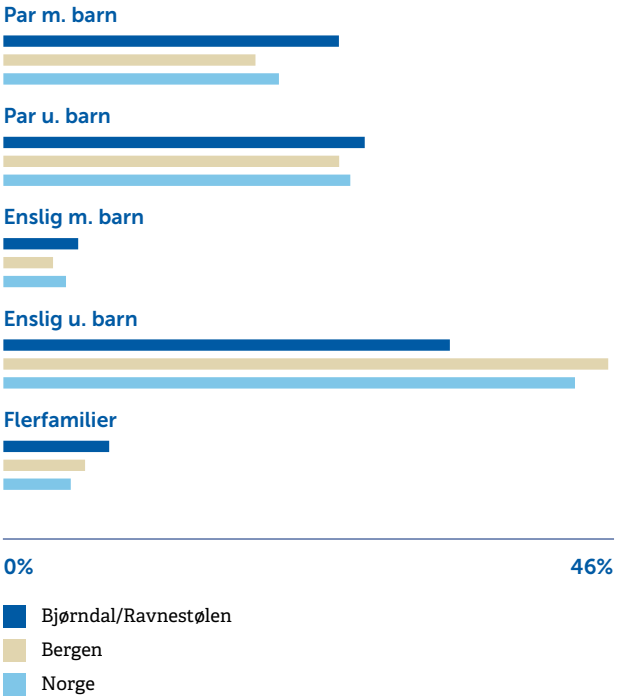
VARER/TJENESTER

Vestkanten Storsenter	**23 min**
Vitusapotek Vestkanten	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



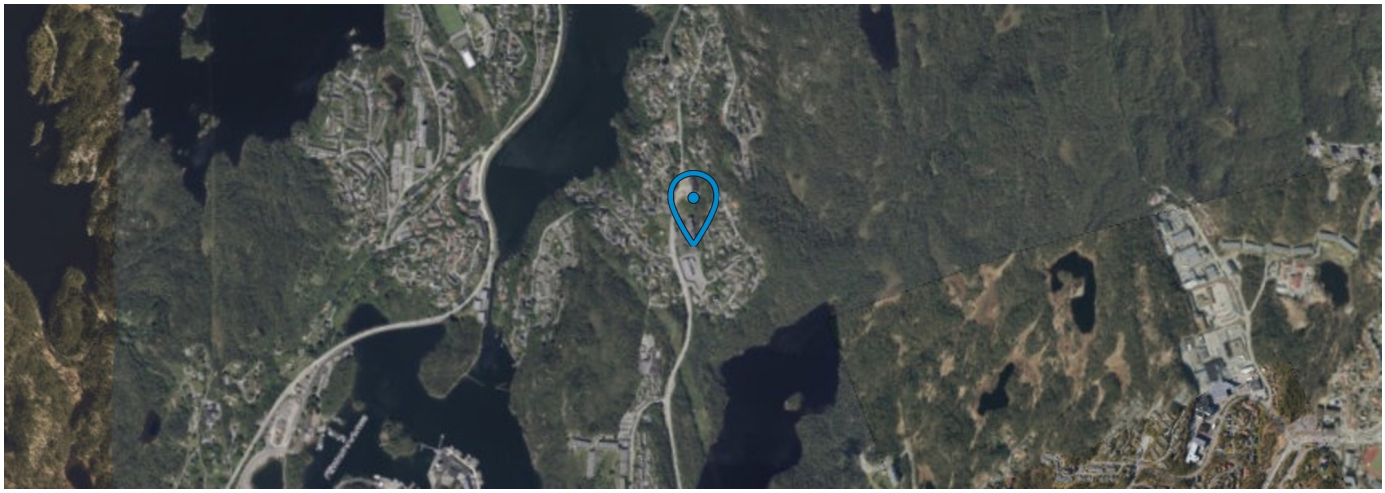
FAMILIESAMMENSETNING

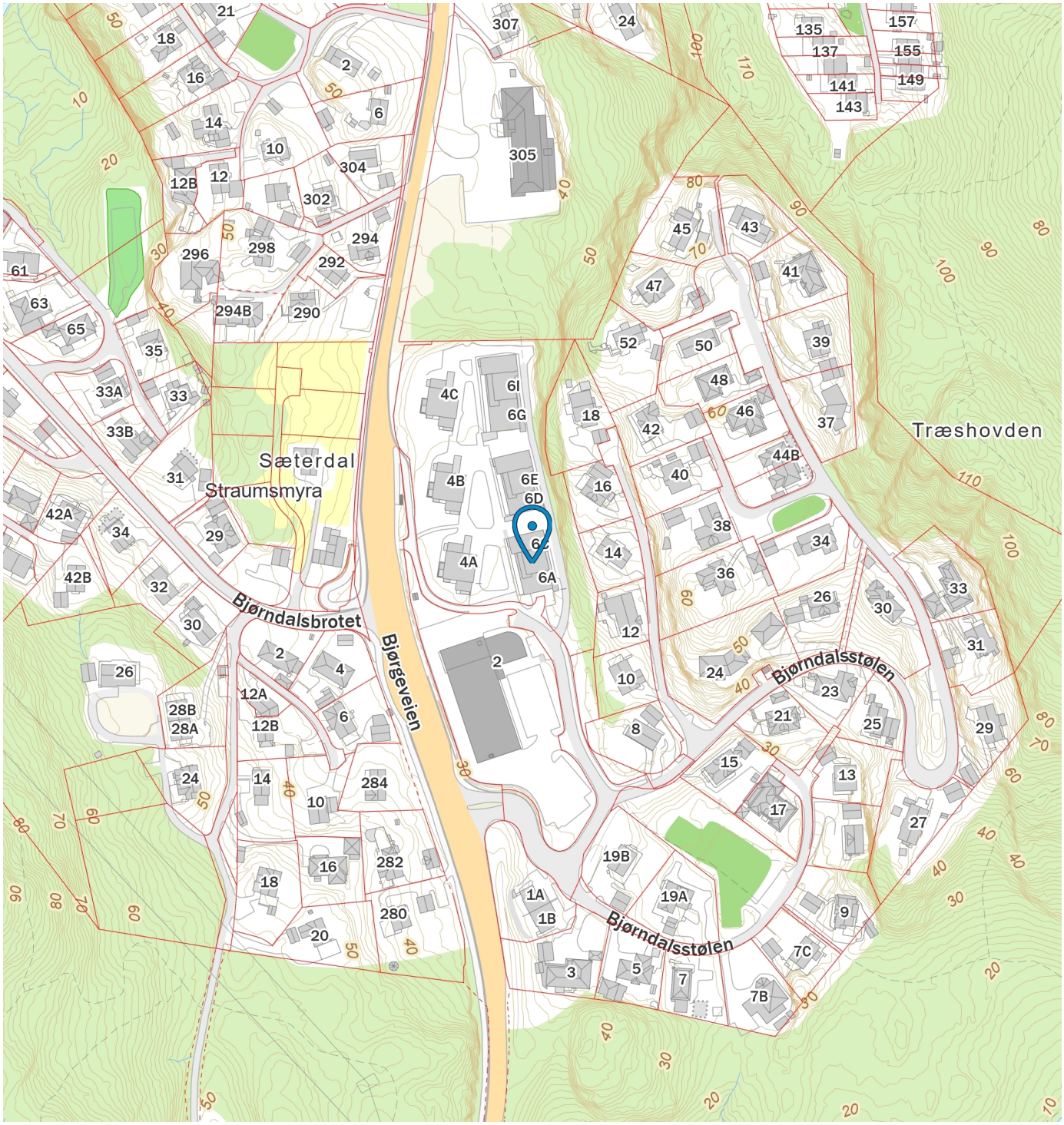


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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





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.

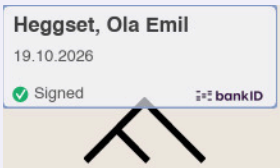
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Ola Emil Heggset
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2016 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bjørndalsstølen 6C
5170 Bjørndalstræ

4601-122/619/0/51

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Feil på kommunale overvannsrør hvor de ikke var dimensjonert store nok eller lagt dypt nok, medførte vann i garasje ved styrtregn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vestafjell AS

Beskrivelse av arbeidet: Overvannsrør i området ble senket lavere enn gulvhøyde i garasje og det ble supplert med flere rør. Etter disse utbedringene har det ikke vært vann i garasjen.

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?

• **Ja**

se pkt. 4

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Noen kledningsbord på div fasader har råte i seg og byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Sveinung Helgesen

   Beskrivelse av arbeidet: Vaktmesterfirma følger opp utbedrin

---

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?

• **Ja**

Leietakere i noen få boliger har gjennom årene meldt om skjeggkre og veggdyr. Dette blir fulgt opp av skadedyrsfirma som leietaker har mått dekket. Det er ellers skadedyrfirma som følger opp åtekasser rundt om på eiendommen. Ikke kjennskap til skadedyr i denne boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Rentokil

   Beskrivelse av arbeidet: Fulgt opp meldinger om innsekter og skadedyr og tatt nødvendige behandlinger.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Se pkt. 4. Ved styrtregn har vann kommet i retur opp vask i teknisk rom i garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vestafjell

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn belg i kommunalt rør slik at vannet ikke skal komme i retur. Vask i garasje er stengt.

---

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?

• **Nei**

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

• **Ja**

Generell informasjon om boligene: Boligene som selges har vært utleieboliger siden ferdigstillelse. Vårt eierskap siden juni 2016. Ingen førstehåndskjennskap til boligene. Det har vært noen mindre vannlekkasjer i enkelte boliger som har vært forsikringssak grunnet uaktsomhet. Ikke noe som har påvirket andre boliger. Det er felles gassanlegg med egne målere
pr bolig. Disse avregnes 1 gang pr år. Noen gass-styreenheter i enkelte boliger har blitt skiftet ut da de har stoppet å virke. Enkelte boliger har gjennom årene fått reparert eller byttet ut balansert ventilasjon som ikke har virket. Noen
glassrekkverk på terrasser har fått noe delaminering eller sprekk. Ingen planer om å skifte ut disse da det kun er for syns skyld. Tidligere leietaker har røykt i boligen. Bolig er nikotinsanert og renset før malt med sperregrunn. Ventilasjon renset.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsstølen 6C, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265926**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **25600916**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **619**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 337,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 337,2 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **78,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **128 626 kWh**



Bjørndalsstølen 6C, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Tiltak 1: Kommentarer

Verdier brukt i beregninger iht. TEK 07 standard. Arealer og høyder er hentet fra tegning. Vinduer er målt opp på fasadetegninger. Teknisk anlegg er beregnet i forhold til takstrapport. Det registreres et energimerke for hele bygget som er gyldig for alle leiligheter.

Tiltak 2: Trykktest

Bygget kan oppnå energimerke A hvis trykktestresultatet blir bedre enn 2,5. En trykktest vil også bidra til å kartlegge luftlekkasjer gjennom klima skjermen. Ved tetting av lekkasjer kan man oppnå mer energieffektiv bygning. Antatt kostnad for en trykktest er 30 000 kr.

Tiltak 3: solceller

Montering av solceller på 100 m2 kan redusere årlig energiforbruk med 14 000 kWh og estimert kostand for tiltaket er 250 000 kr. Nedbetalingstiden på solceller er beregnet til 11 år.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0101	42	0	
Bjørndalsstølen 6A	25600916	H0101	44	0	
Bjørndalsstølen 6B	25600916	H0101	43	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0102	41	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0201	48	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0202	47	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0203	46	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0204	45	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0301	52	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0302	51	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0303	50	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0304	49	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0401	54	0	
Bjørndalsstølen 6C	25600916	H0402	53	0	

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2010
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.034
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Termoenergi Norge AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Bergen
Korreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	04.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	661,54 m²
Areal tak	370,00 m²
Areal gulv	370,40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	286,01 m²
Oppvarmet BRA	1 337,20 m²
Oppvarmet luftvolum	3 254,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,01 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,39 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	80 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,29 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,28 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	48,56
Lokal varmekilde - Bio gass	0,89	51,44
		Inndata
Installert effekt		70,38
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	50,00	2,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,11 W/(m²·K)
2	Tak	0,05 W/(m²·K)
3	Gulv	0,07 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,22 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,10 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,55 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,14 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,69 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,08 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,77 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	33,87	0,00	33,87	0,90	37,60
Ventilasjonsvarme	2	0	2	1,0	2
Varmtvann	20	4	24	1,0	24
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	4	0	4	1,0	4
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**89**	**4**	**92**	**-**	**96**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	82 750	62
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	45 876	34
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	45 876	34
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	128 626	96
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	128 626	96

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	44 067	33
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	7 161	5
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	31 522	24
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	82 750	62
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	82 750	62

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	62,16	1,00	62,16
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	36,11	0,45	16,25
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	36,11	0,45	16,25
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	78,42 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	104 857,71 kWh

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
BERGEN kommune
gnr. 122, bnr. 619, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3772 **Eiendomsverdi ref nr:** KF7990

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

BANG TAKST AS Ingeniør & Takstmann

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

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

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSb-nr: H0302.
Balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 6,0 m² i kjeller.
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 2009. Kjøkkeninnredningen er fra 2026, og baderomsmøbelet på badet er skiftet samme år. Overflater generelt er fornyet i 2026.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Teknisk forskrift 2007 (TEK07) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan avvike noe fra det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Bygningssakkyndig kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, i tillegg til hulltaking der dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Bjørndalsskogen i Bergen Vest. Kort gangavstand til nærbutikk, bussholdeplass og treningssenter. Kort vei til barnehager og barneskole. Ca. 10 minutter kjøring til Bergen sentrum. Turområder i nærheten, blant annet Lyderhorn og Kanadaskogen.

TOMT
Felles eiet tomt på ca. 10 396 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering på tomten. Parkering langs offentlig gate for øvrig etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmurer og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner i betong. Fasadevegger er oppført som isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med innvendig dampsperre og utvendig vindsperre. Utvendig kledd med Steni høyglans fasadeplater og liggende, enkeltfalset trekledning. Fasader inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er vurdert fra bakkeplan.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Over betongdekkene er det etablert trinnlydsdempende sjikt med trinnlydsplater fra Silencio før videre gulvoppbygning.

Vinduer:
Vinduer fra Nordan med 3-lags isolerglass i malte karmer.

Dører:
Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB. Balkongdør fra Nordan med malte karmer og dørblad og 3-lags isolerglass.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon tekket med Icopal takbelegg. Taket inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke besiktiget.

Felles trapper:
Trappehus i prefabrikkerte betongkonstruksjoner. Fliser i trinn og rekkverk i lakkert stål.

Heis:
Personheis i bygget med adkomst fra garasjeanlegget (13 personer/1000 kg).

Balkong:
Sørvestvendt balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Fliser på dekke og glassrekkverk med metallprofiler.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

3. etasje:

Entré/gang (9,2 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,2 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, gulvstående toalett og dusj med foldedører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, to plastsluk og avtrekksventil i himling.

Soverom 1 (12,6 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (9,1 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (42,9 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask i kompositt med ett-greps blandebatteri. Belysning og stikkontakter under overskap. Lekkasjestopper. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Nedfelt ventilator mec kullfilter i induksjonstopp. Gasspeis. Utgang til balkong.

Innvendig bod (4,3 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.
Felles brannvarslingsanlegg.

OPPVARMING
Gasspeis i stue/kjøkken, tilknyttet felles gassanlegg.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
El. varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet (i blokk)

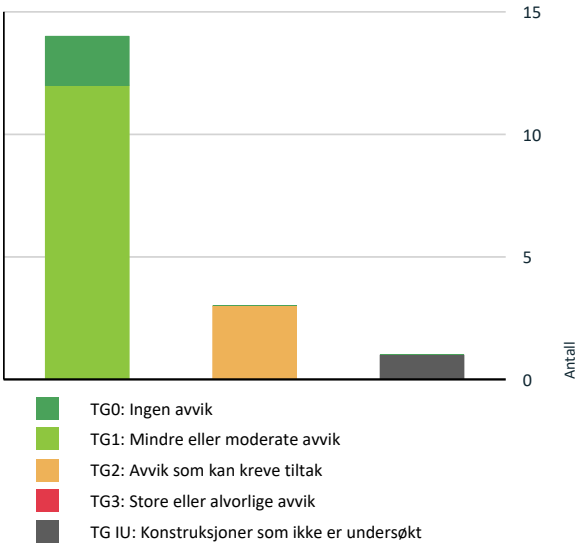
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken (42,9 m²) > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Gasspeis Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er levert fra Nordan og utført med 3-lags isolerglass i malte karmer.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

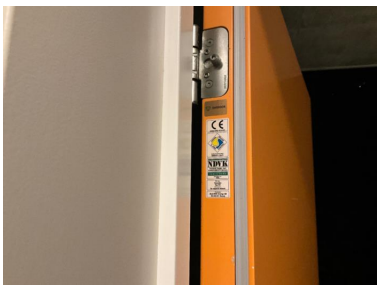
Beskrivelse

Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB.

Balkongdør fra Nordan, utført med malte karmer og dørblad. Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Fliser på dekke og glassrekkverk med metallprofiler.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater fra 2026.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i byggets 3. etasje over bakkenivå. Radonmåling er ikke påkrevd for boliger med denne plasseringen. Radon tilføres inneluften fra grunnen under bygget, og boliger fra og med tredje etasje over terreng har erfaringsmessig lave verdier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i ett-speils utførelse.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, gulvstående toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, to plastsluker og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

Baderomsmøbel med speil fra 2026.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (6,2 M²)

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) fra tilliggende konstruksjon mot våtsonen.

Det ble utført relativ luftfuktighetsmåling i hulrommet med akklimatisert føler.

Målt verdi 45,8% RF ved 18,8°C lufttemperatur vurderes som normal/tørr, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,9 M²)

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask i kompositt med ettgreps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn
• Induksjonstopp med nedfelt ventilator
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2026.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes å benytte kullfilter grunnet begrensninger i sameiet. Løsningen fungerer ved normal bruk, men det må påregnes at filter renses/rengjøres jevnlig.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Anlegg fra byggeår.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Forventet brukstid:
- Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereder fra 2010.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.



TG IU Gasspeis

Beskrivelse

Gasspeis montert i stue/kjøkken.

Vedlikehold av hovedrørnett og sentral gassforsyning ligger normalt under sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsvurdering av selve gassinstallasjonen inngår ikke i tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 - kontroll utføres av virksomhet med gasskompetanse.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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

Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

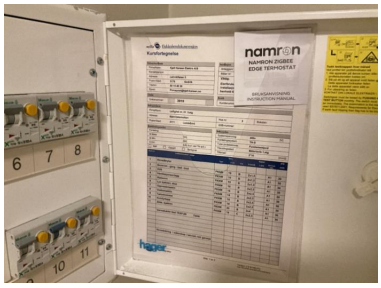
EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil og mangler ved anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslange. Felles brannvarslingsanlegg.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

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

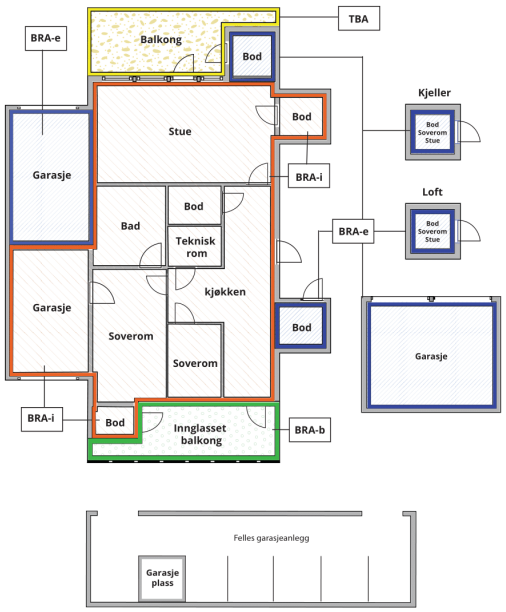
Hva er måleverdig areal?

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.

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	87			87	9
Kjeller		6		6	
SUM	**87**	**6**			**9**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang (9,2 m²), bad (6,2 m²), soverom 1 (12,6 m²), soverom 2 (9,1 m²), stue/kjøkken (42,9 m²), innvendig bod (4,3 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (6,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,51 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	619		50	10395.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Bjørndalsstølen 6 C

Hjemmelshaver
H-2 Utleie Bergen AS

Vedlegg: Takstrapport

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	19.10.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Nøkkeloppdrag.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	19.10.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørndalsstølen 6 C, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 619
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

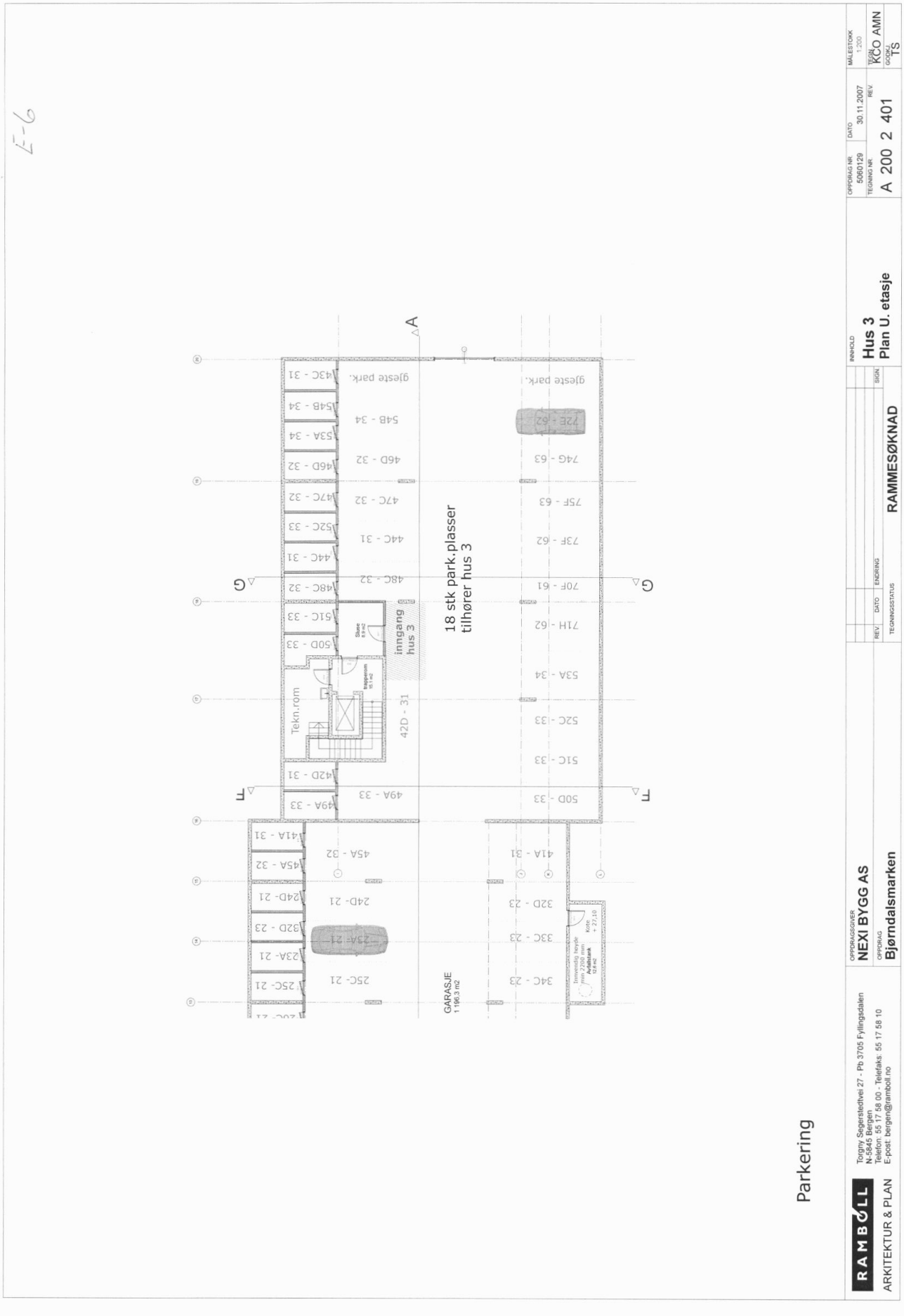
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

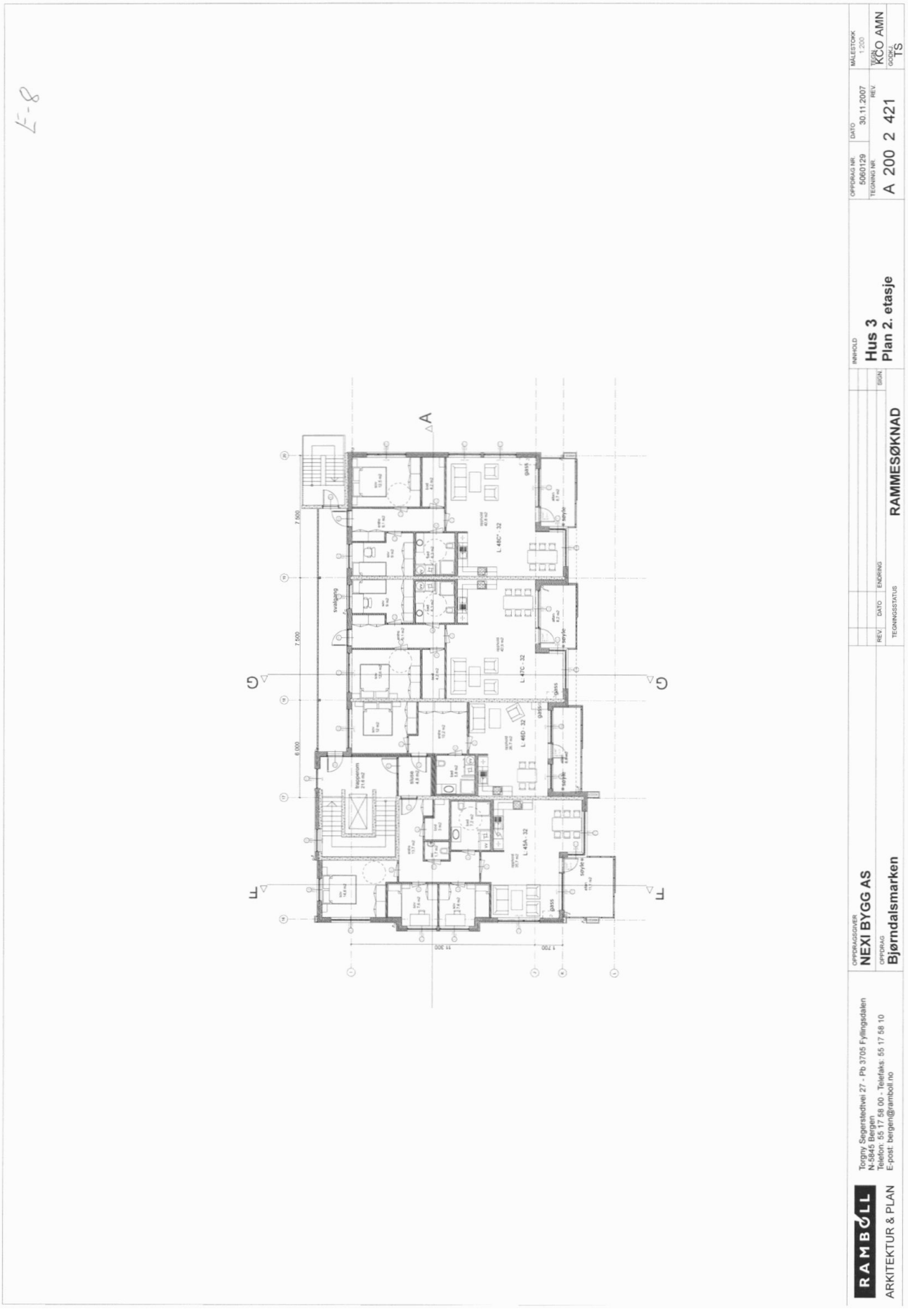
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



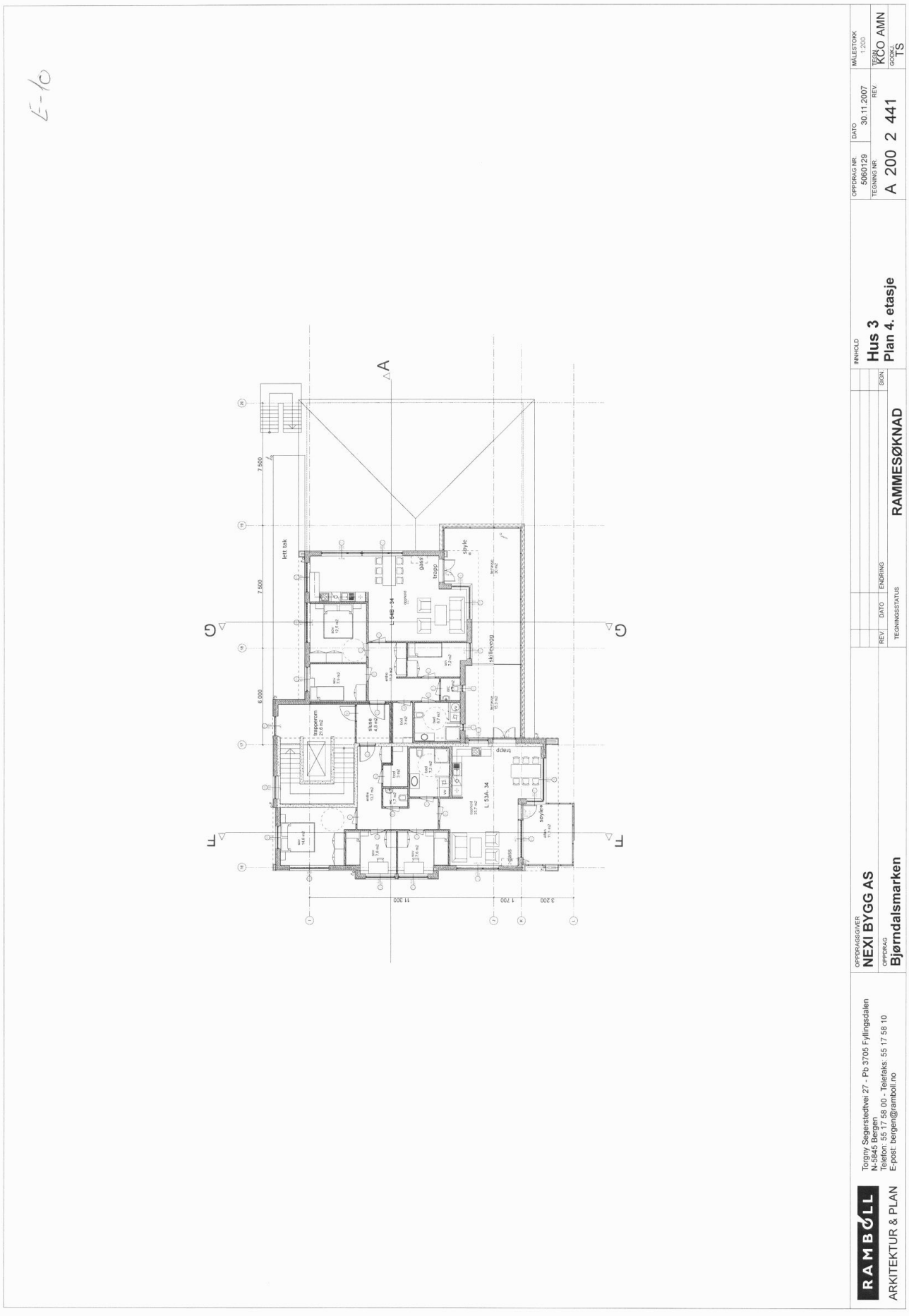
Vedlegg: Kommunalinformasjon



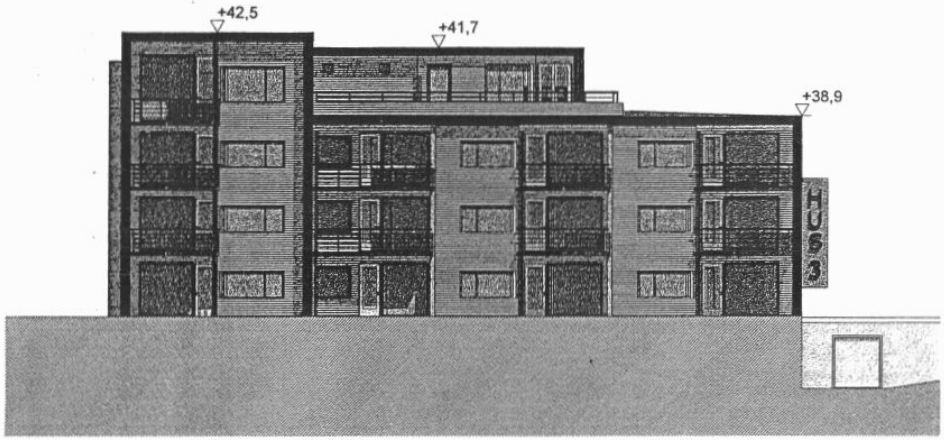
Vedlegg: Kommunalinformasjon



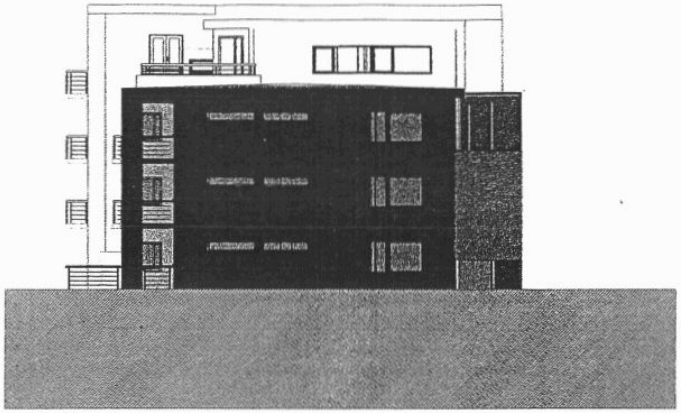
Vedlegg: Kommunalinformasjon



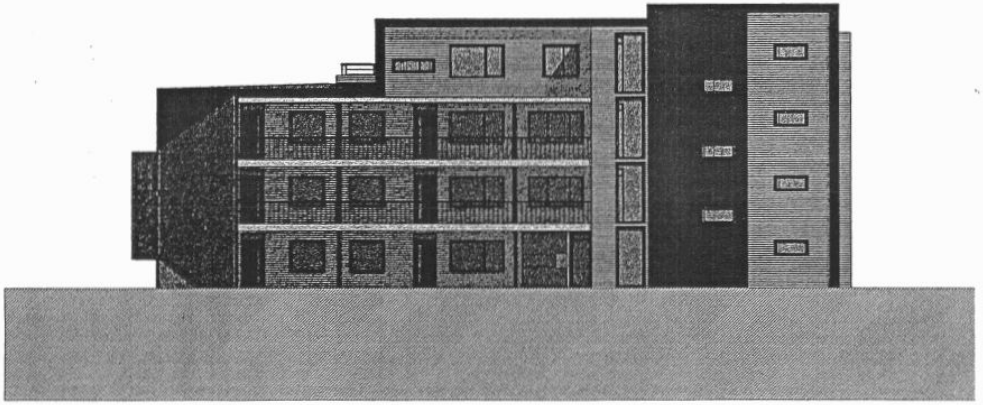
VEDLEGG E3



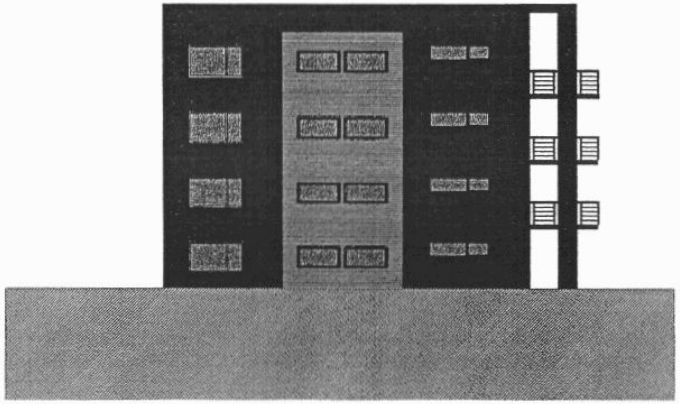
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

RAMBØLL
ARKITEKTUR & PLAN

Torgny Segerstedtvei 27 - Pb 3705 Fyllingsdalen
N-5845 Bergen
Telefon: 55 17 58 00 - Telefaks: 55 17 58 10
E-post: bergen@ramboll.no

OPPDRAGSGIVER: NEXI BYGG AS
OPPDRAG: Bjørndalsmarken

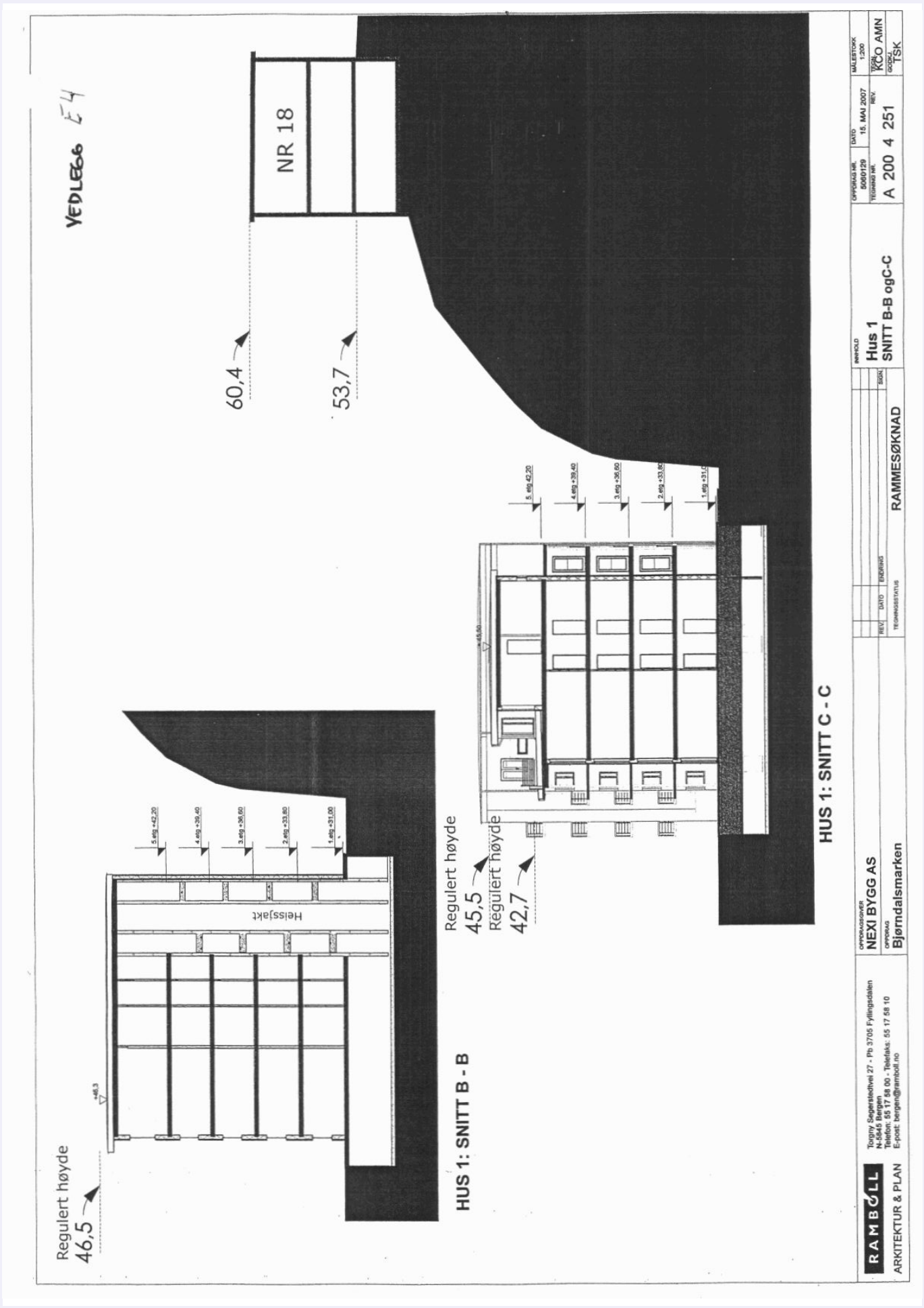
REV. | DATO | ENDRING | SIGN.

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

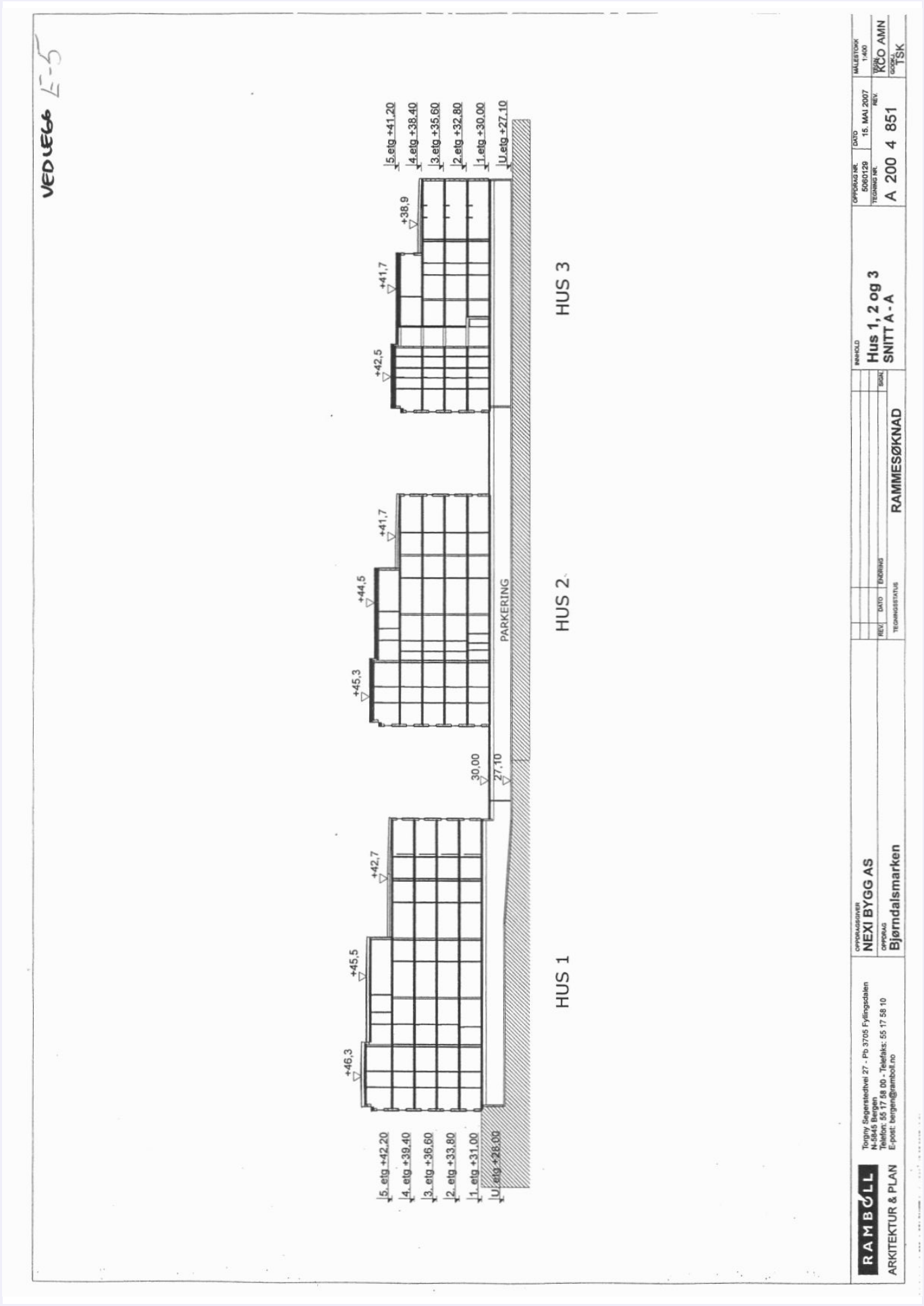
INNHOLD: HUS 3 FASADER

OPPDRAG NR.: 5060129
DATO: 15. MAI 2007
TEGNING NR.: A 200 4 401
REV.:
MÅLESTOKK: 1:200
TEGN.: KCO AMN
GODKJ.: TSK

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601854850
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
250778	TRAN JESSICA VAN	H0102	BJØRNDALSSTØLEN 4 A, 5170 BJØRNDALSTRÆ
120645	MONSEN VIGDIS		POSTBOKS 117 YTRE LAKSEVÅG, 5848 BERGEN
814233642	NESHEIM UTLEIE AS		Hønsedalen 29, 5912 SEIM
260753	STRØMME JOHNNY	H0102	BJØRNDALSSTØLEN 4 B, 5170 BJØRNDALSTRÆ
041291	SANDVEN NICOLAY LIE	H0404	BJØRNDALSSTØLEN 6 J, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1201	122	619

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1040366 Tinglyst: 06.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21.05.2015 09.08

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Begjæring om ☐ **oppdeling i eierseksjoner** ☒ **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

201 508 290

Org.nr.: 973 924 915 AS
Ref.nr.: Ressurs 45284
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN KOMMUNE	122	619		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	SE VEDLEGG 3	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	95	BG	13	B	87	B	25	B	87	BG	37	B	87	B	49	B	95	B
2	B	44	BG	14	B	87	B	26	B	87	BG	38	B	87	B	50	B	56	B
3	B	87	BG	15	B	87	B	27	B	95	B	39	B	95	B	51	B	87	B
4	B	87	BG	16	B	95	B	28	B	56	B	40	B	92	B	52	B	87	B
5	B	87	BG	17	B	56	B	29	B	87	B	41	B	95	BG	53	B	95	B
6	B	95	B	18	B	87	B	30	B	87	B	42	B	44	BG	54	B	92	B
7	B	56	B	19	B	87	B	31	B	95	B	43	B	87	BG	55	B	83	BG
8	B	87	B	20	B	87	B	32	B	56	B	44	B	87	BG	56	B	91	BG
9	B	87	B	21	B	97	B	33	B	87	B	45	B	95	B	57	B	50	B
10	B	87	B	22	B	106	B	34	B	87	B	46	B	56	B	58	B	83	B
11	B	95	B	23	B	95	BG	35	B	95	B	47	B	87	B	59	B	91	B
12	B	56	B	24	B	44	BG	36	B	56	B	48	B	87	B	60	B	85	B

Sum tellere: 6150 = nevner: 6150

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SE VEDLEGG 2

Dato	Utstederens underskrift
31.10.15	Rolf Nesheim

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN KOMMUNE	122	619		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	79	B	91				121				151				181			
62	B	83	BC	92				122				152				182			
63	B	91	BC	93				123				153				183			
64	B	50	B	94				124				154				184			
65	B	83	B	95				125				155				185			
66	B	91	B	96				126				156				186			
67	B	85	B	97				127				157				187			
68	B	79	B	98				128				158				188			
69	B	83	BC	99				129				159				189			
70	B	91	BC	100				130				160				190			
71	B	50	B	101				131				161				191			
72	B	83	B	102				132				162				192			
73	B	91	B	103				133				163				193			
74	B	85	B	104				134				164				194			
75	B	79	B	105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 6150 = nevner: 6150

Dato	Utstederens underskrift
31.10.15	Rolf Aleshim

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 4 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
SEIM 31.10.15	NESHEIM UTLEIE AS Rolf Nesheim	

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 2 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Bergen 19.06.15	Vigdis Mousen Johnny Strømsvåg
Rolf Nesheim	Jørgen Gundersen

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering/~~reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
122	619			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
20/5-2015	Hilde Ingebrigtsen Jan Erik Flatøy

Byrådsavdeling for byutvikling ... byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
22.04.15	Rolf Nesheim 31.10.15 Rolf Nesheim

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

VEDLEGG 3

Vedlegg 2:

Oversikt over hjemmelshavere pr. 30.10.15 for Gnr 122 Bnr 619 Snr 1-75 i Bergen kommune.

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
814 233 642	Nesheim Utleie AS	1	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	2	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	3	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	4	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	5	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	6	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	7	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	8	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	9	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	10	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	11	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	12	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	13	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	14	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	15	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	16	1/1
041291 25980	Nicolay Sandven	17	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	18	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	19	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	20	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	21	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	22	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	23	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	24	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	25	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	26	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	27	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	28	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	29	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	30	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	31	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	32	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	33	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	34	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	35	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	36	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	37	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	38	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	39	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	40	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	41	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	42	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	43	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	44	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	45	1/1

814 233 642	Nesheim Utleie AS	46	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	47	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	48	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	49	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	50	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	51	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	52	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	53	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	54	1/1
120645 38452	Vigdis Monsen	55	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	56	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	57	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	58	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	59	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	60	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	61	1/1
260753 27942	Johnny Strømme	62	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	63	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	64	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	65	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	66	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	67	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	68	1/1
250778 29450	Jessica Van Tran	69	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	70	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	71	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	72	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	73	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	74	1/1
814 233 642	Nesheim Utleie AS	75	1/1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg 2- Punkt 4 i begjæringsskjema om reseksjonering

Teksten i punkt 4 skal lyde slik:

Brøkene var feil, og stemte ikke med verdiforholdet/størrelsen på seksjonene, da det opprinnelig ble begjært seksjonering i 2009. Seksjoneringstegningene for seksjonene 21 og 22 er korrigert/rettet til slik de faktisk ble bygget i 2010. Endringene har ingen betydning for fellesarealene.

31.10.15

Rolf Nesheim

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Samtykke til begjæring om reseksjonering gjeldende for Gnr 122 Bnr 619, 1201 Bergen kommune.

Jeg, Nicolay Sandven, person nr. 041291 25980, eier av Gnr 122 Bnr 619 Snr 17 i Bergen kommune, samtykker med dette til at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 2, Snr 17, Snr 24, Snr 42, Snr 50 og Snr 63 rettes i samsvar med vedleggene 3 av 31, 6 av 31, 9 av 31, 15 av 31, 17 av 31 og 21 av 31 til seksjoneringsbegjæring av 02.07.09.

Videre samtykker jeg til at seksjonstegningene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes i samsvar med nytt vedlegg datert 03.03.15 og betegnet «Vedlegg 7 av 31 Korrekt versjon» , og at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes tilsvarende.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 122 Bnr 619 Snr 1-75 i Bergen kommune.

Hjemmelshaver, Gnr 122 Bnr 619 Snr 17 i Bergen kommune.

Min ideelle andel er 56/6150.

Dato: 3/3/15

Nicolay Sandven

Personnummer: 041291[redacted]

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Samtykke til begjæring om reseksjonering gjeldende for Gnr 122 Bnr 619, 1201 Bergen kommune.

Jeg, Vigdis Monsen, person nr. 120645 38452, eier av Gnr 122 Bnr 619 Snr 55 i Bergen kommune, samtykker med dette til at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 2, Snr 17, Snr 24, Snr 42, Snr 50 og Snr 63 rettes i samsvar med vedleggene 3 av 31, 6 av 31, 9 av 31, 15 av 31, 17 av 31 og 21 av 31 til seksjoneringsbegjæring av 02.07.09.

Videre samtykker jeg til at seksjonstegningene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes i samsvar med nytt vedlegg datert 03.03.15 og betegnet «Vedlegg 7 av 31 Korrekt versjon» , og at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes tilsvarende.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 122 Bnr 619 Snr 1-75 i Bergen kommune.

Hjemmelshaver, Gnr 122 Bnr 619 Snr 55 i Bergen kommune.

Min ideelle andel er 83/6150.

Dato: 3/3-15

Vigdis Monsen

Vigdis Monsen

Personnummer: 120645[redacted]

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Samtykke til begjæring om reseksjonering gjeldende for Gnr 122 Bnr 619, 1201 Bergen kommune.

Jeg, Johnny Strømme, person nr. 260753 27942, eier av Gnr 122 Bnr 619 Snr 62 i Bergen kommune, samtykker med dette til at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 2, Snr 17, Snr 24, Snr 42, Snr 50 og Snr 63 rettes i samsvar med vedleggene 3 av 31, 6 av 31, 9 av 31, 15 av 31, 17 av 31 og 21 av 31 til seksjoneringsbegjæring av 02.07.09.

Videre samtykker jeg til at seksjonstegningene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes i samsvar med nytt vedlegg datert 03.03.15 og betegnet «Vedlegg 7 av 31 Korrekt versjon» , og at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes tilsvarende.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 122 Bnr 619 Snr 1-75 i Bergen kommune.

Hjemmelshaver, Gnr 122 Bnr 619 Snr 62 i Bergen kommune.

Min ideelle andel er 83/6150.

Dato: 3/3-2015

Johnny Strømme

Johnny Strømme

Personnummer: 260753 [redacted]

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Samtykke til begjæring om reseksjonering gjeldende for Gnr 122 Bnr 619, 1201 Bergen kommune.

Jeg, Jessica Van Tran, person nr. 250778 29450, eier av Gnr 122 Bnr 619 Snr 62 i Bergen kommune, samtykker med dette til at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 2, Snr 17, Snr 24, Snr 42, Snr 50 og Snr 63 rettes i samsvar med vedleggene 3 av 31, 6 av 31, 9 av 31, 15 av 31, 17 av 31 og 21 av 31 til seksjoneringsbegjæring av 02.07.09.

Videre samtykker jeg til at seksjonstegningene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes i samsvar med nytt vedlegg datert 03.03.15 og betegnet «Vedlegg 7 av 31 Korrekt versjon» , og at eierbrøkene for Gnr 122 Bnr 619 Snr 21 og Snr 22 rettes tilsvarende.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr 122 Bnr 619 Snr 1-75 i Bergen kommune.

Hjemmelshaver, Gnr 122 Bnr 619 Snr 69 i Bergen kommune.

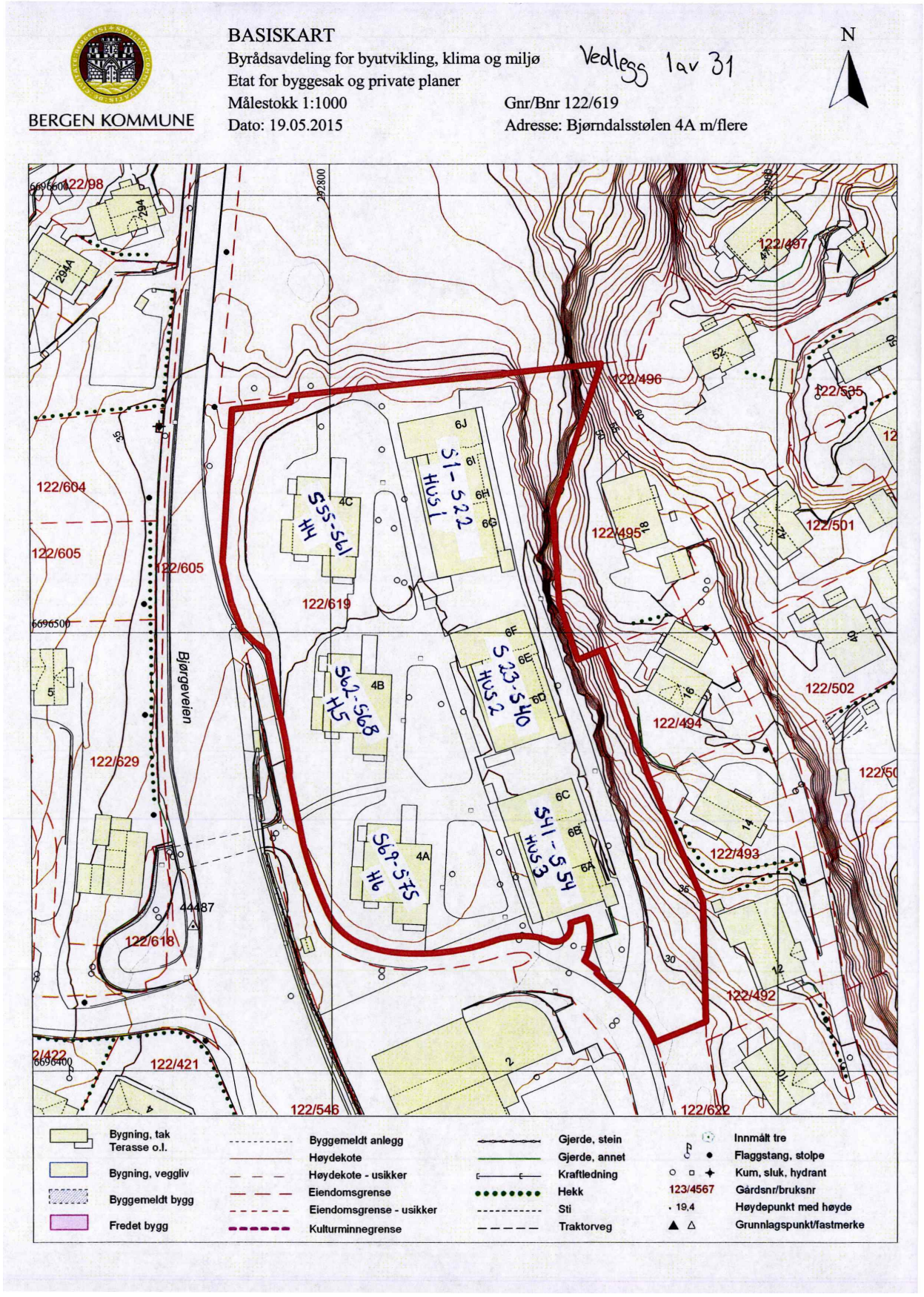
Min ideelle andel er 83/6150.

Dato: Bg. 3/3-2015

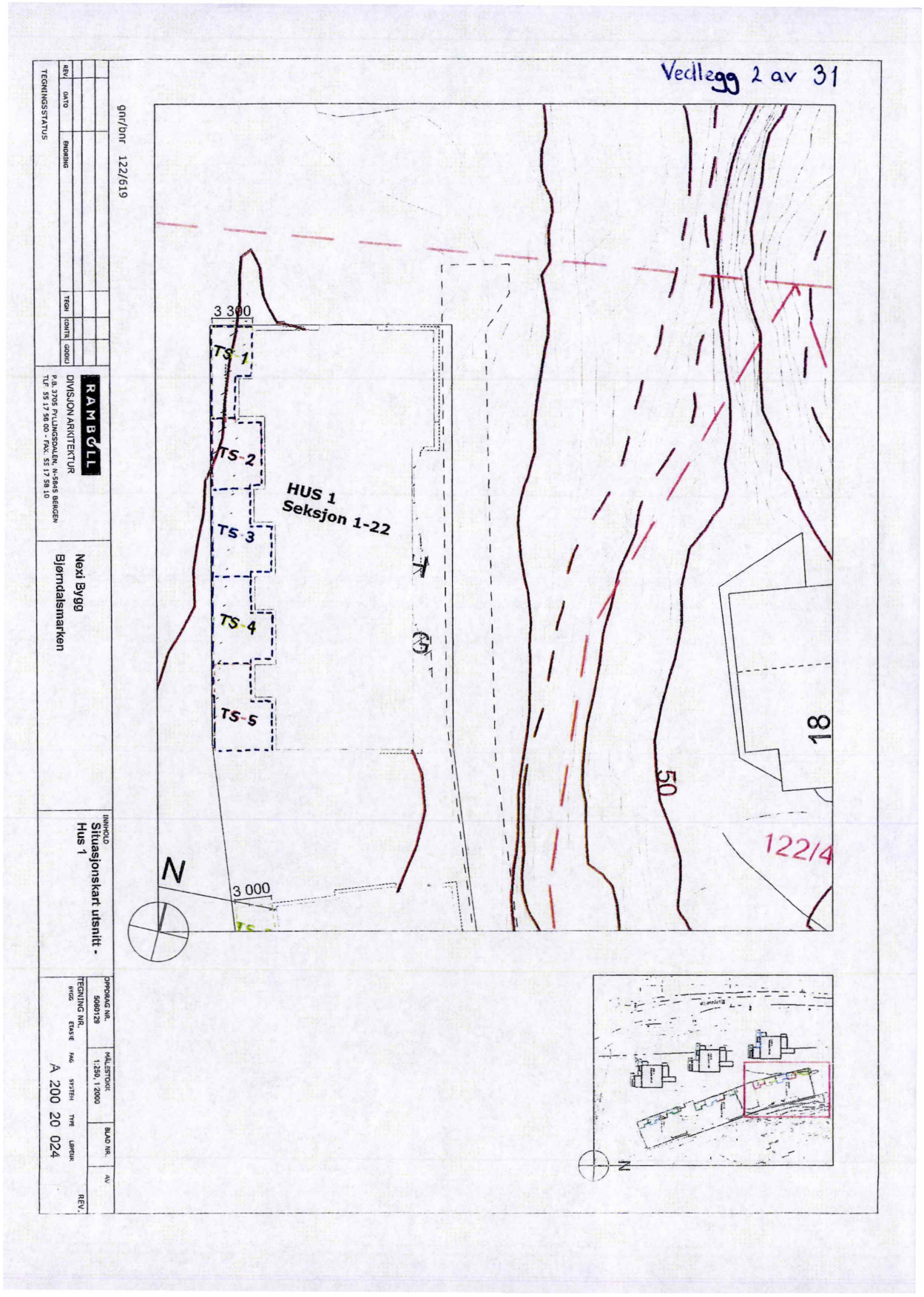
Jessica Van Tran

Personnummer: 250778 [redacted]

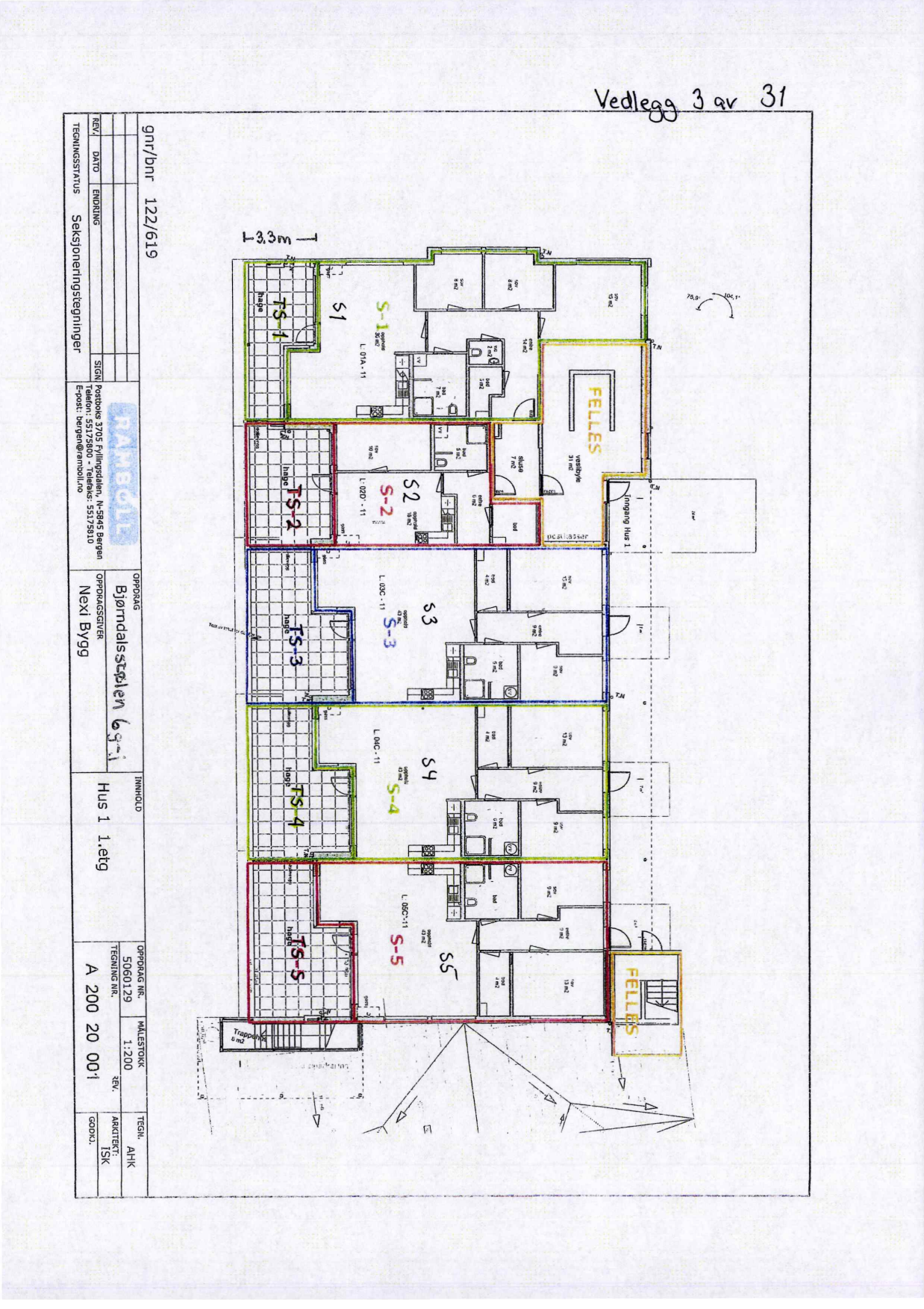
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



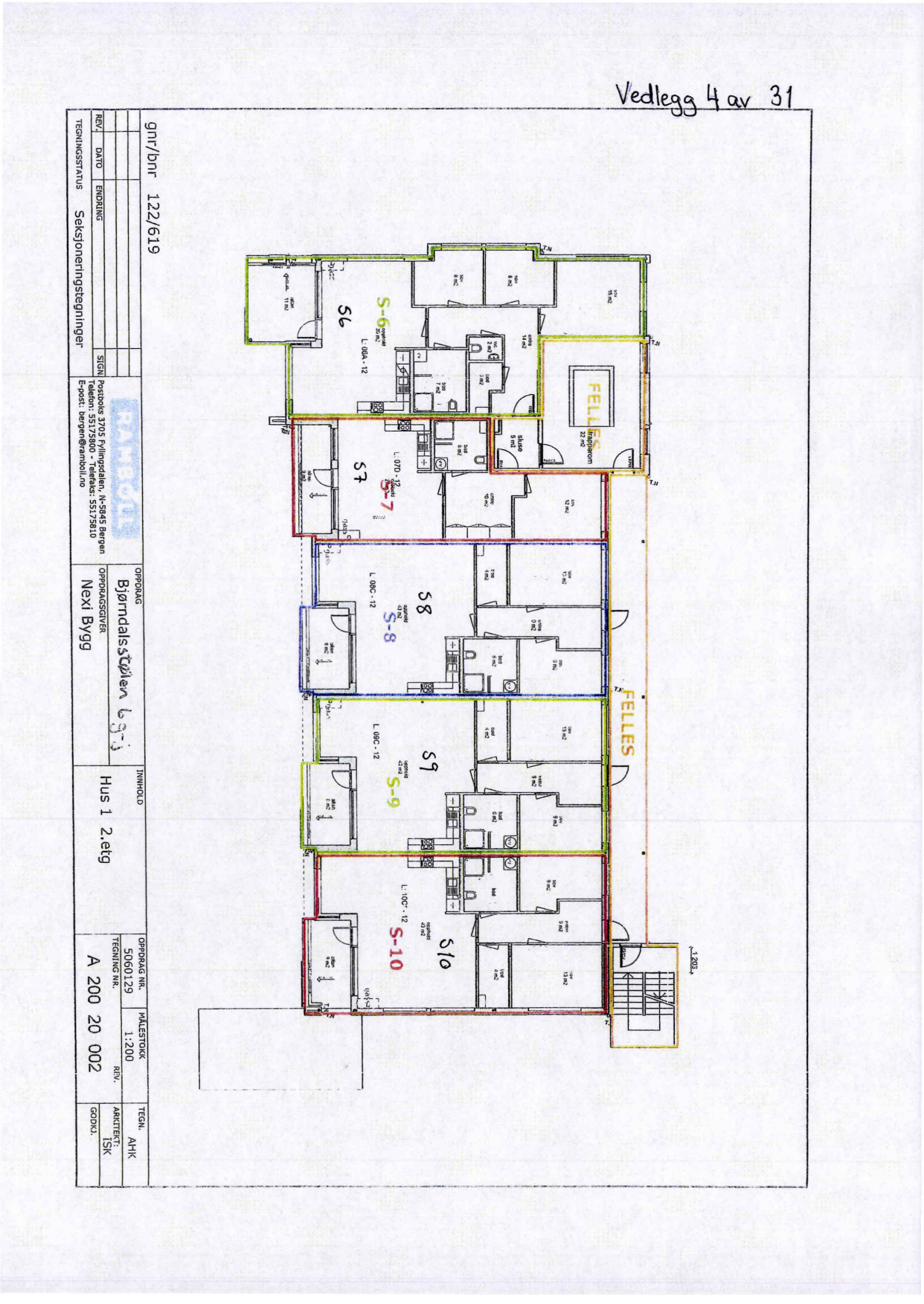
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



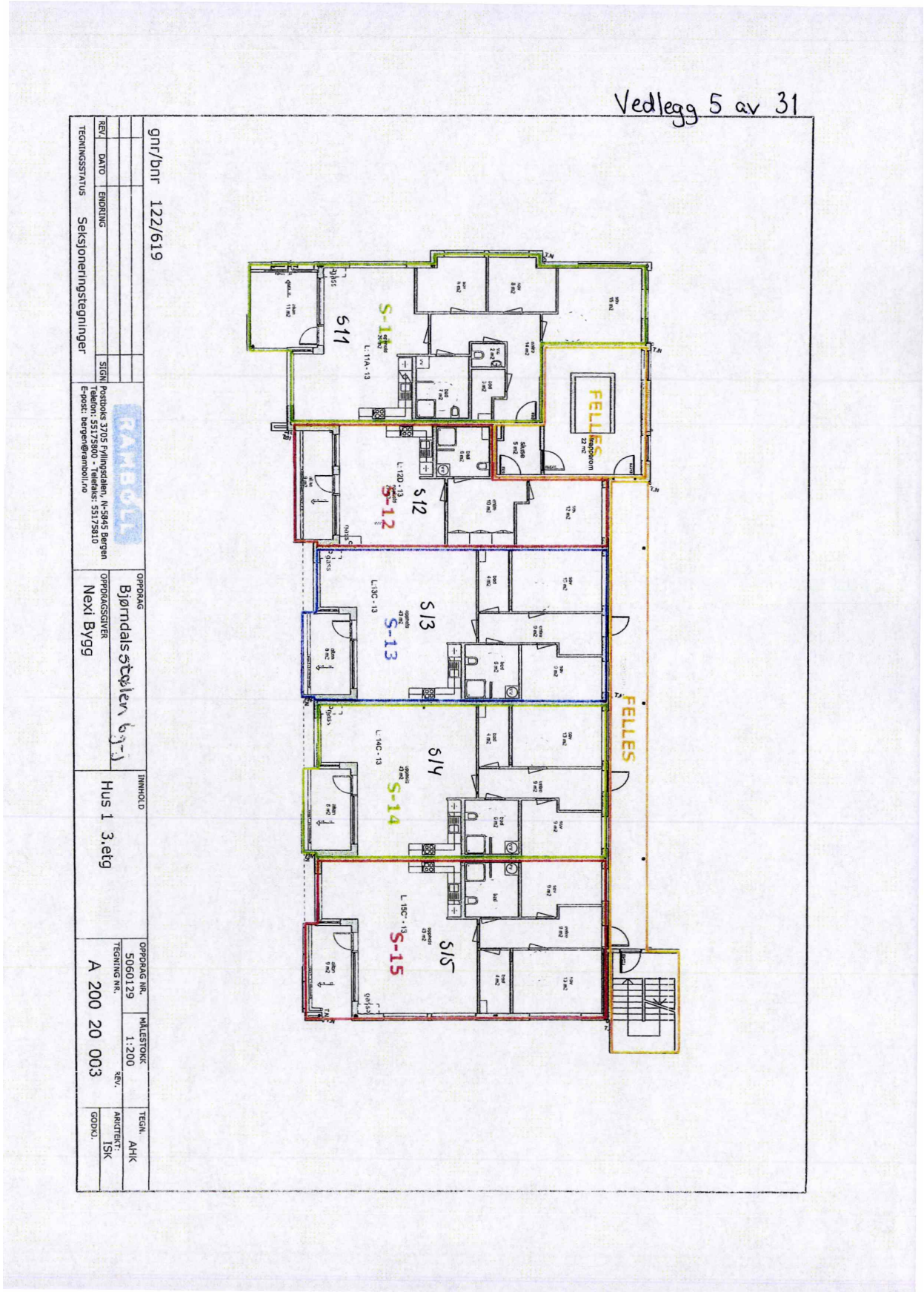
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



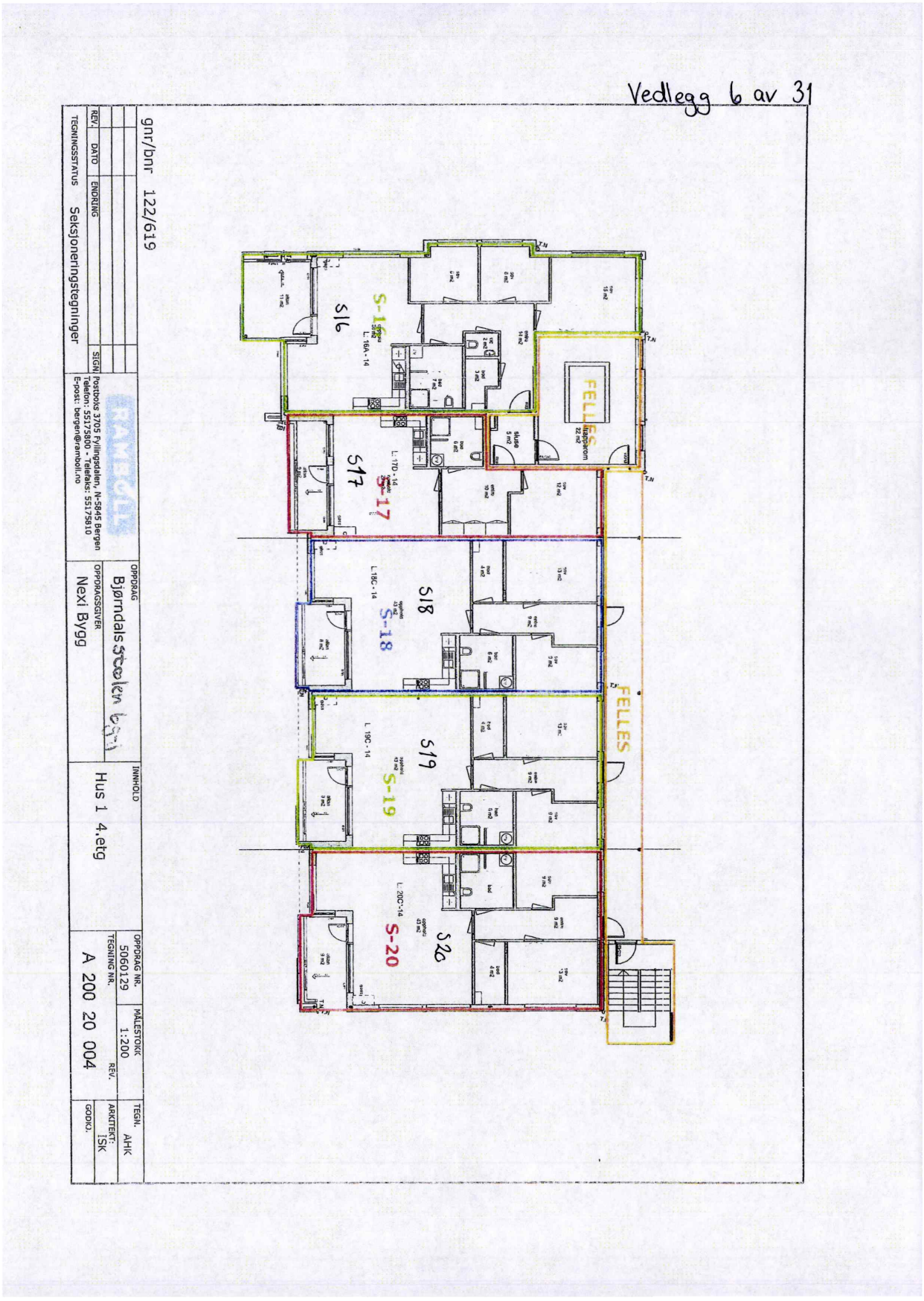
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



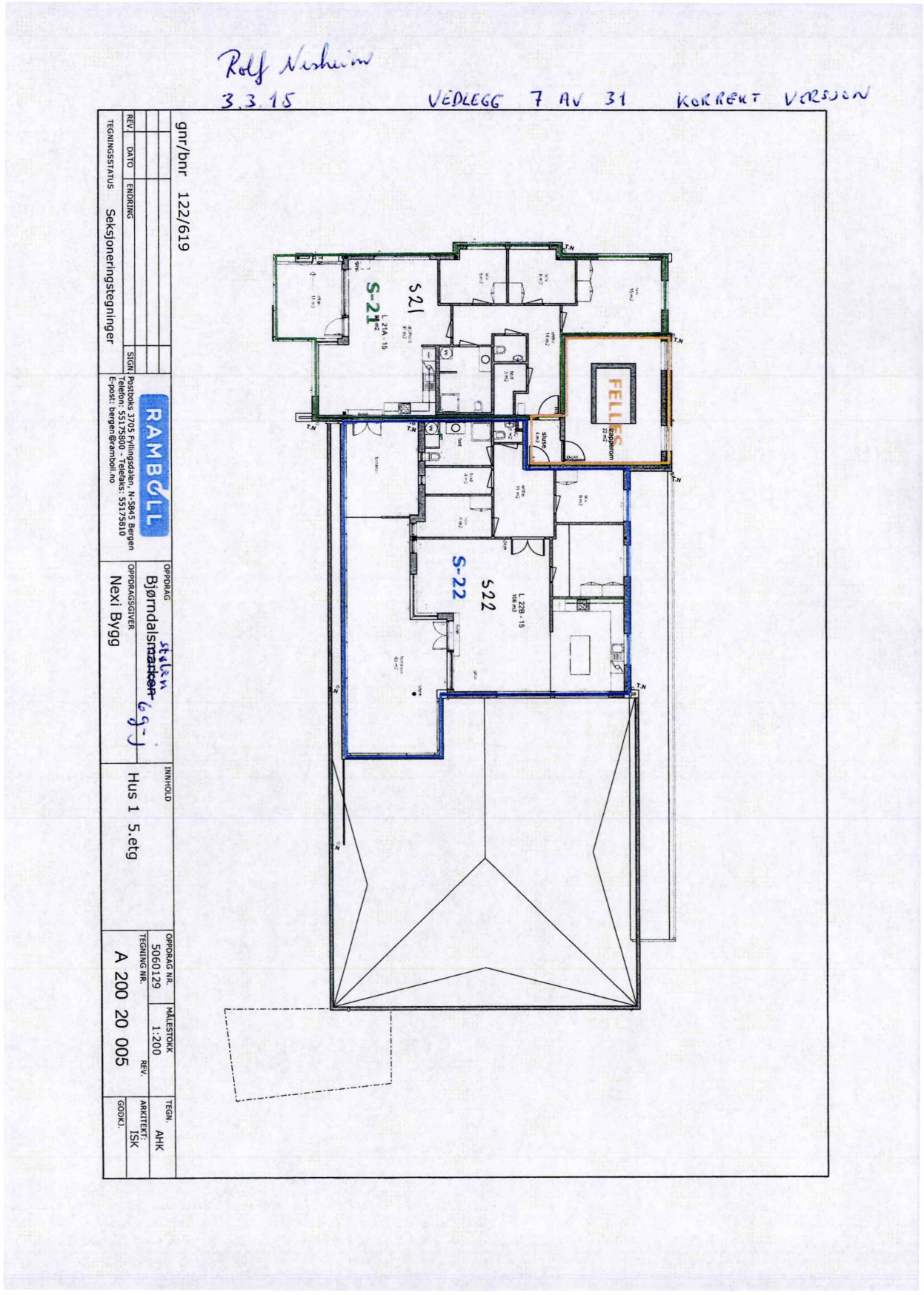
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



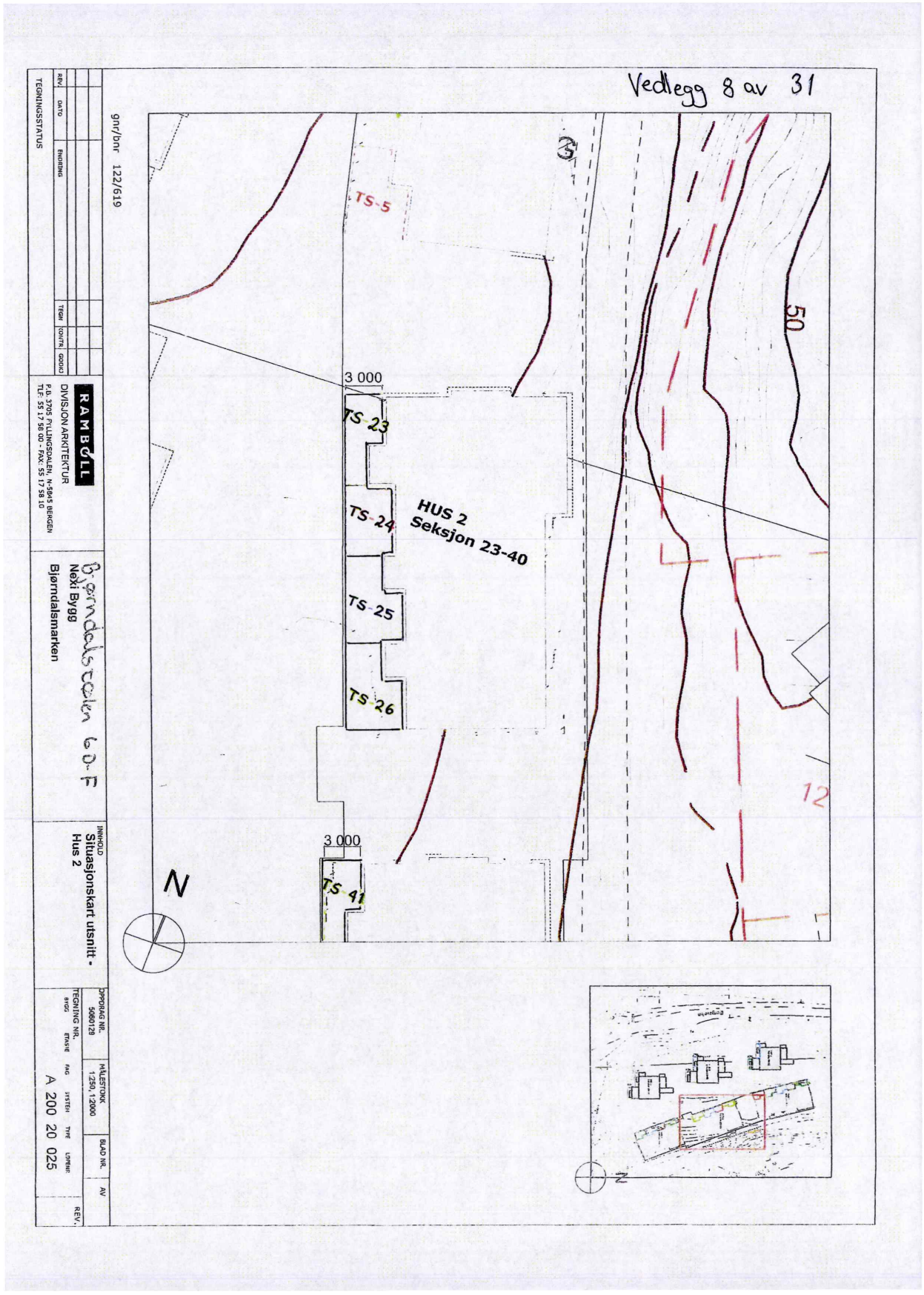
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



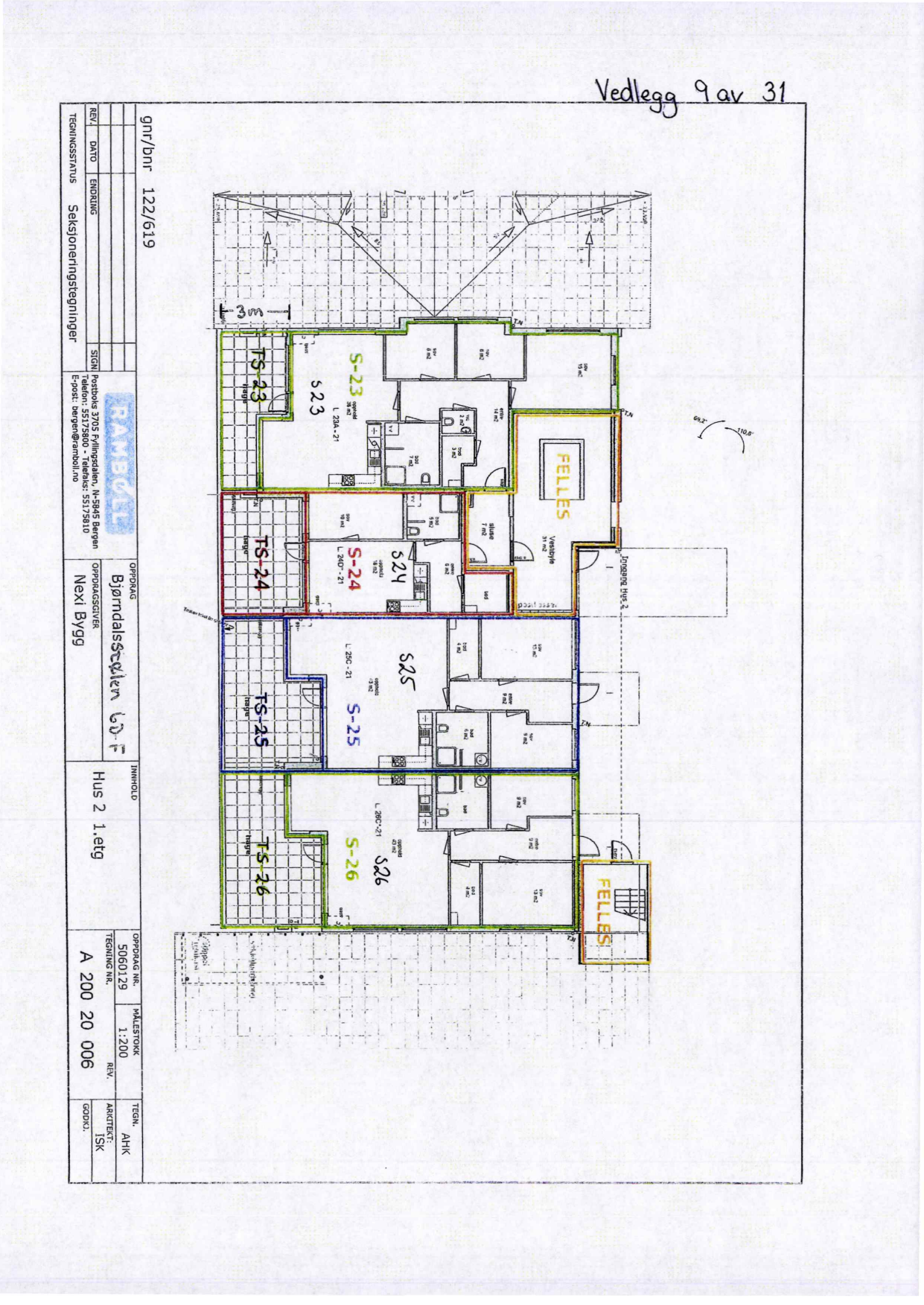
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



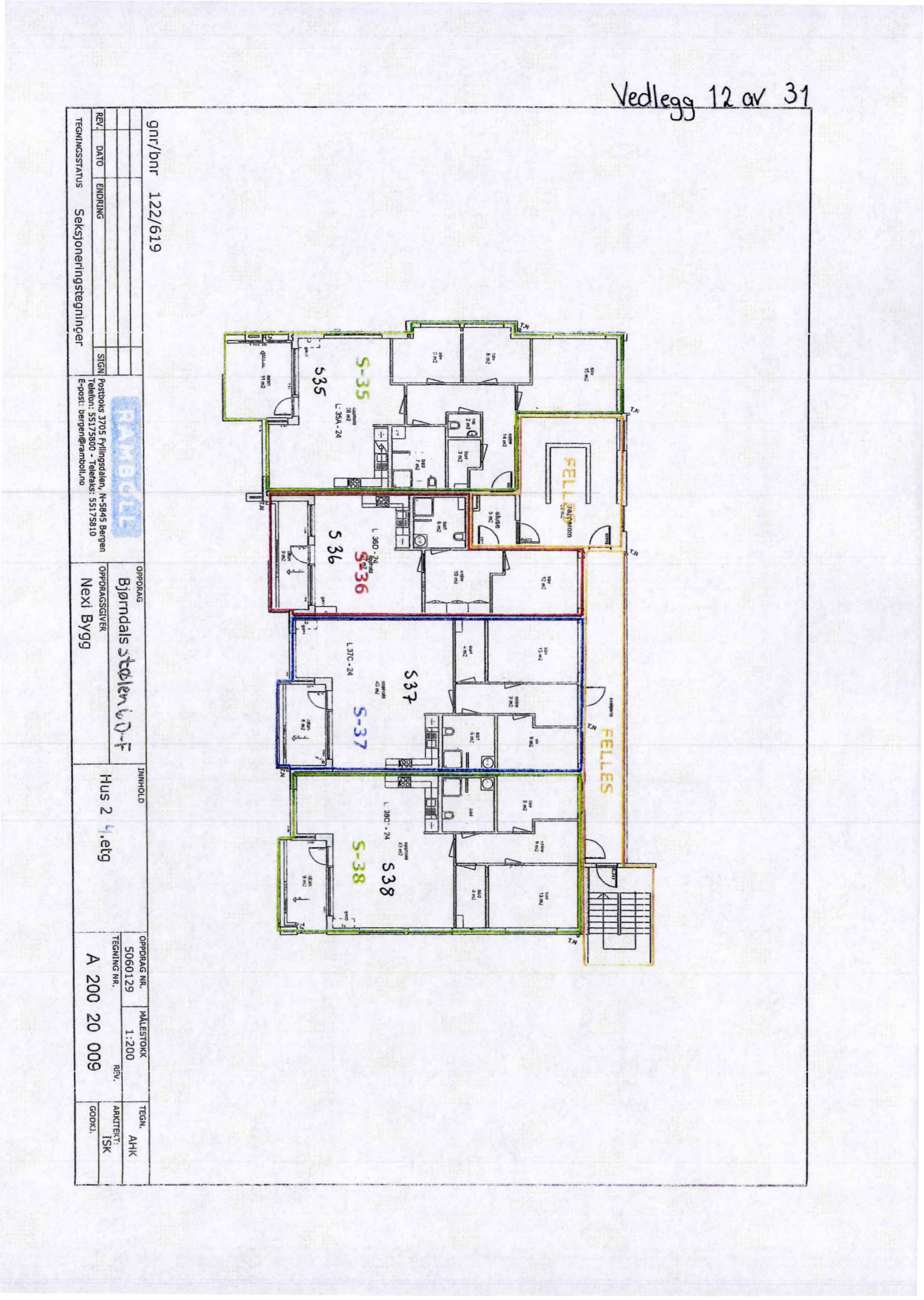
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



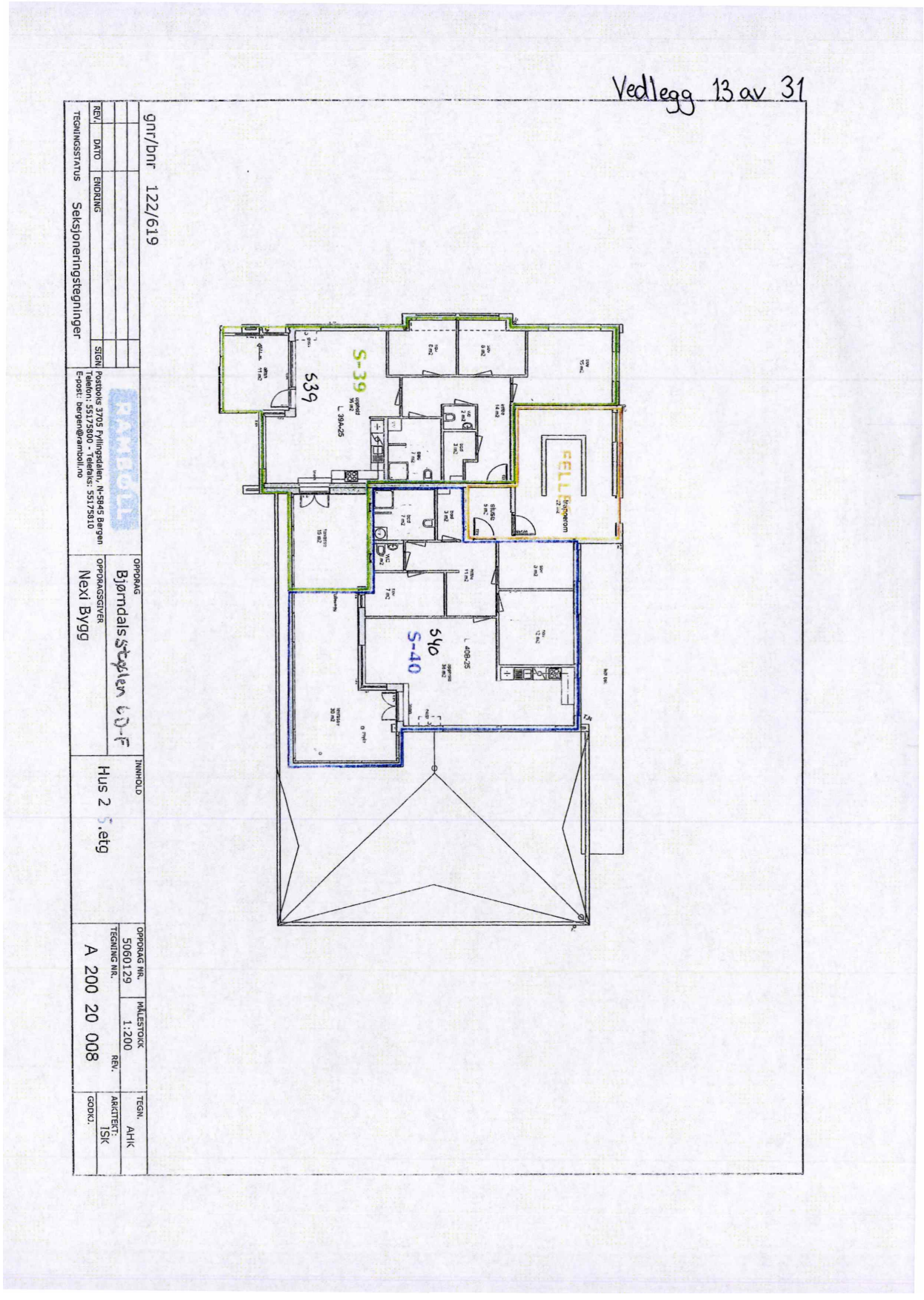
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



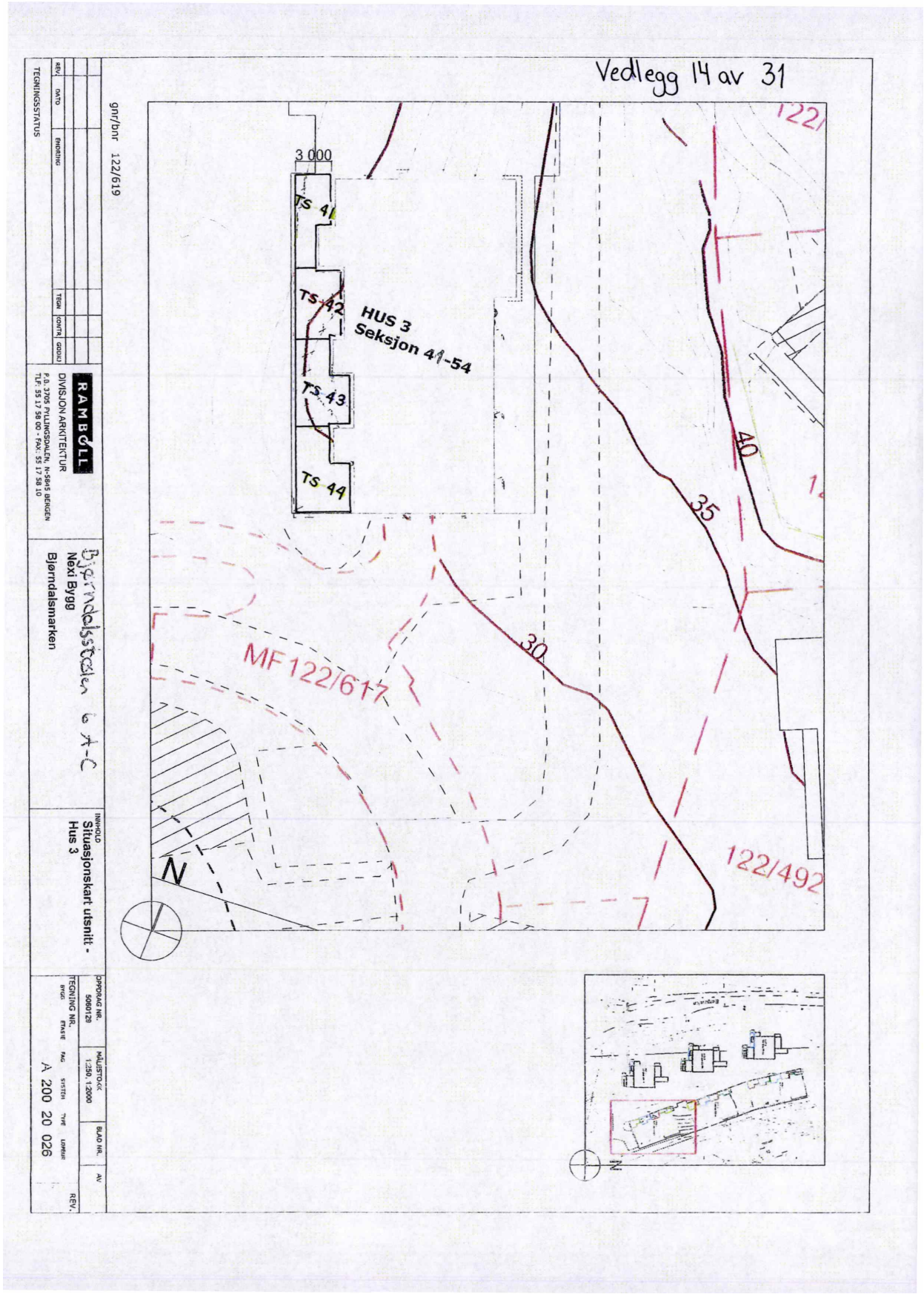
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



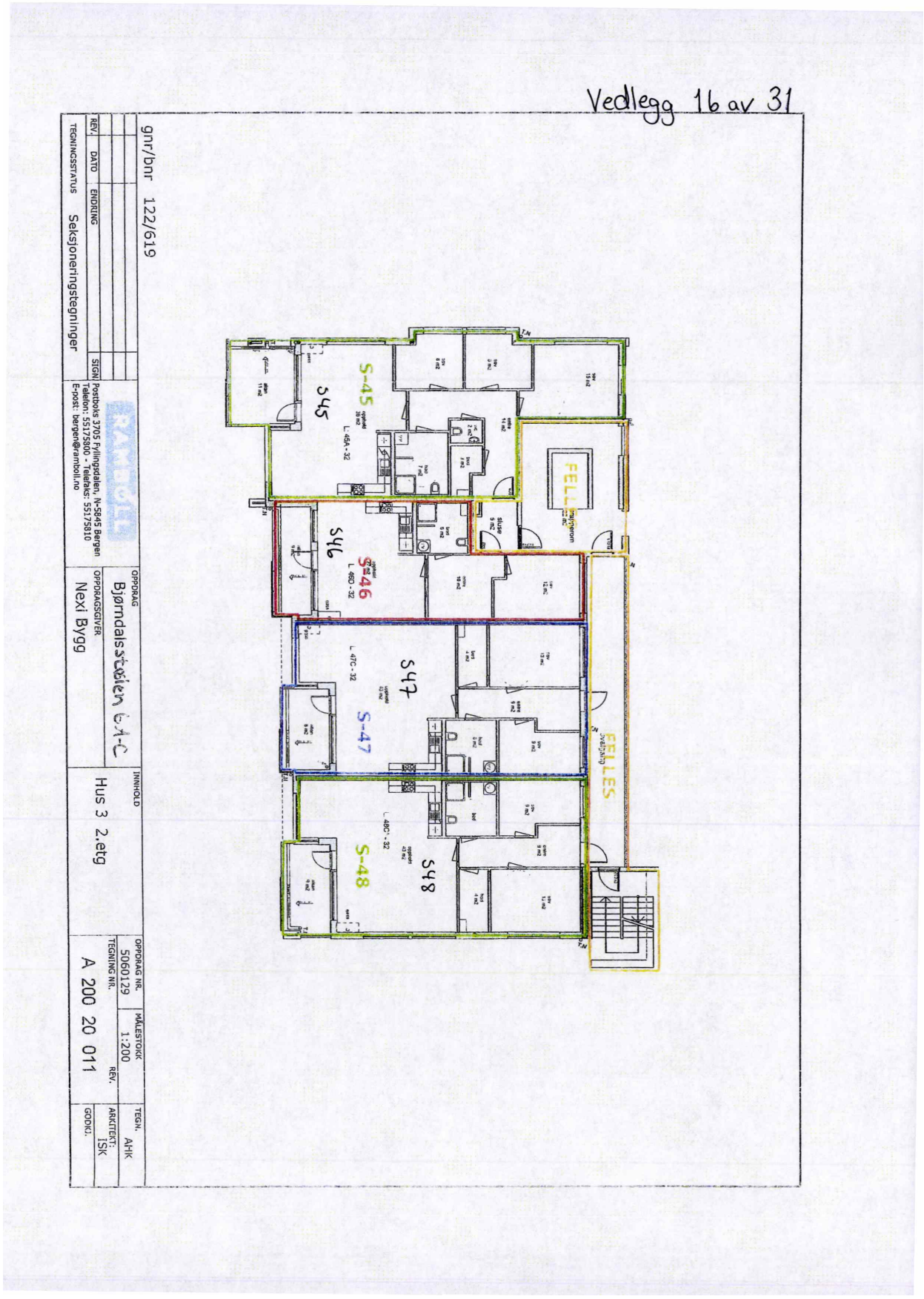
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



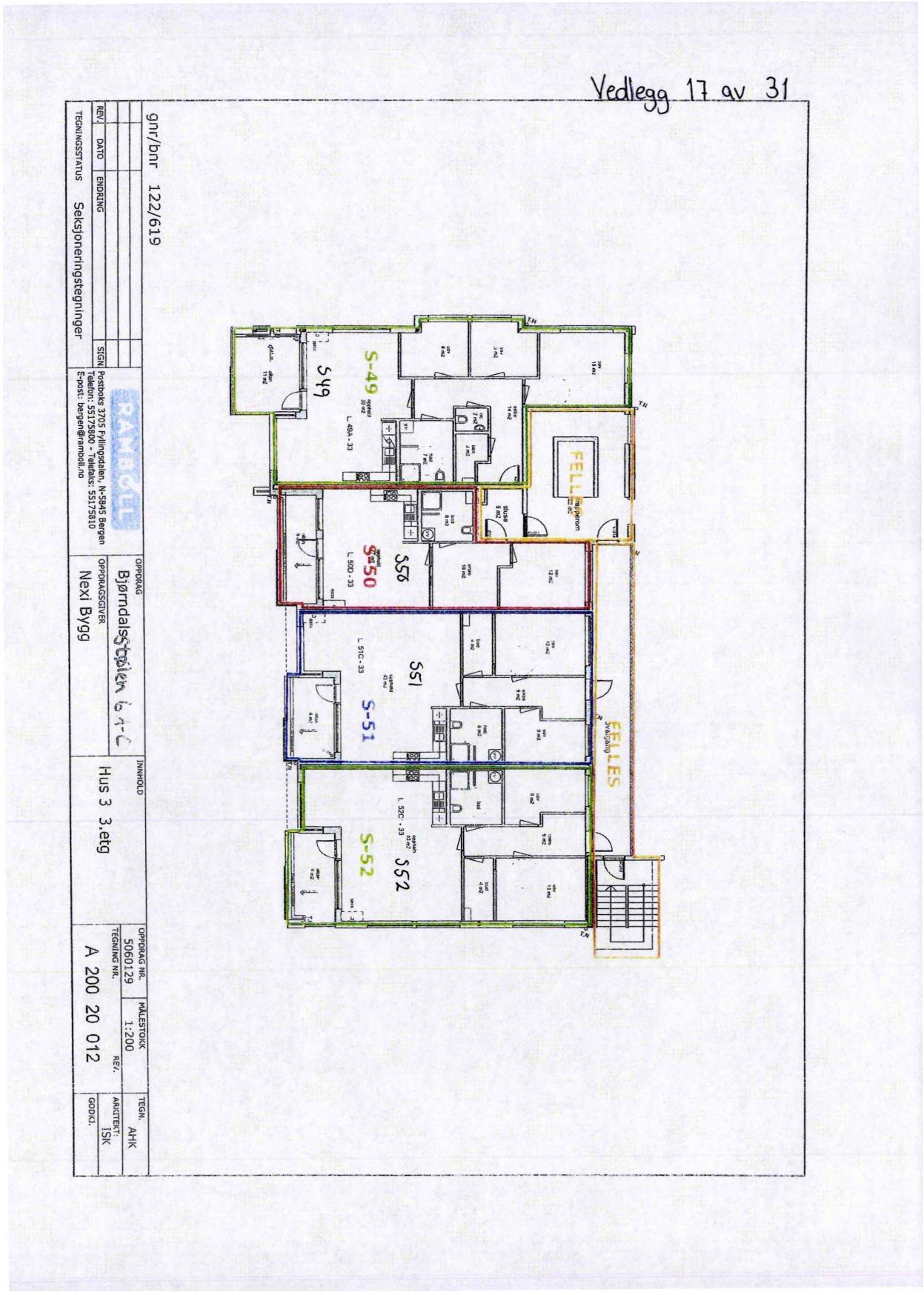
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

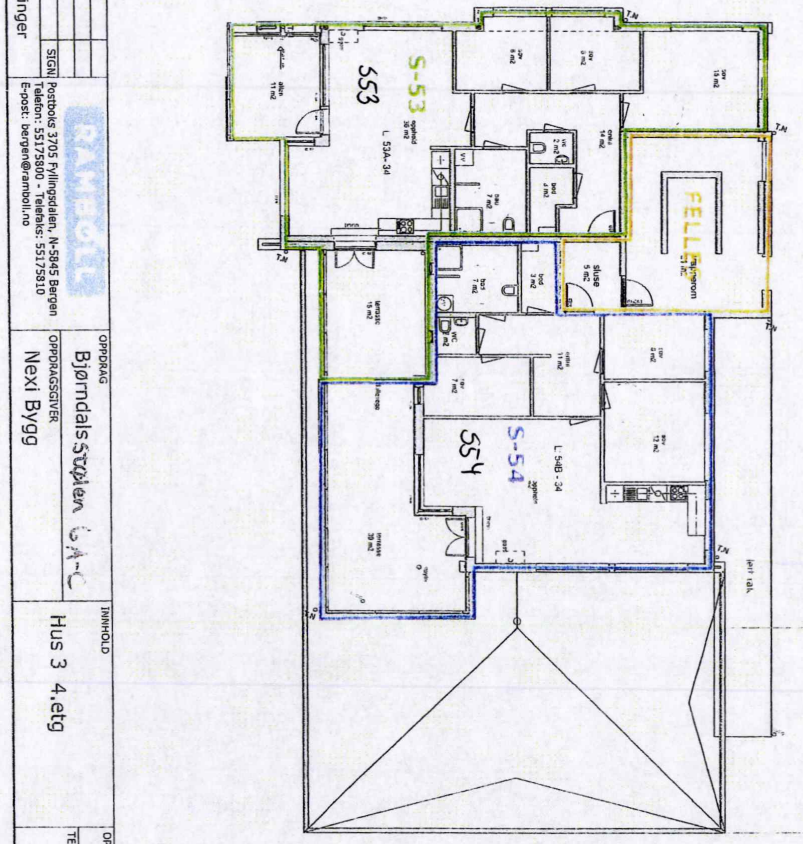


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg 18 av 31



gnr/bnr 122/619

TEGNINGSSTATUS Seksjoneringstegninger

REV.	DATO	ENDRING	SIGN

Postboks 3705 Fyllingsdalen, N-5845 Bergen
Telefon: 55175800 - Telefaks: 55175810
E-post: bergen@ramboll.no

OPPDRAG Bjørndals Tårnet

OPPDRAGSGIVER Nexi Bygg

INNHOLD Hus 3 4.etg

OPPDRAG NR. 5060129

TEGNING NR. A 200 20 013

MÅLESTOKK 1:200

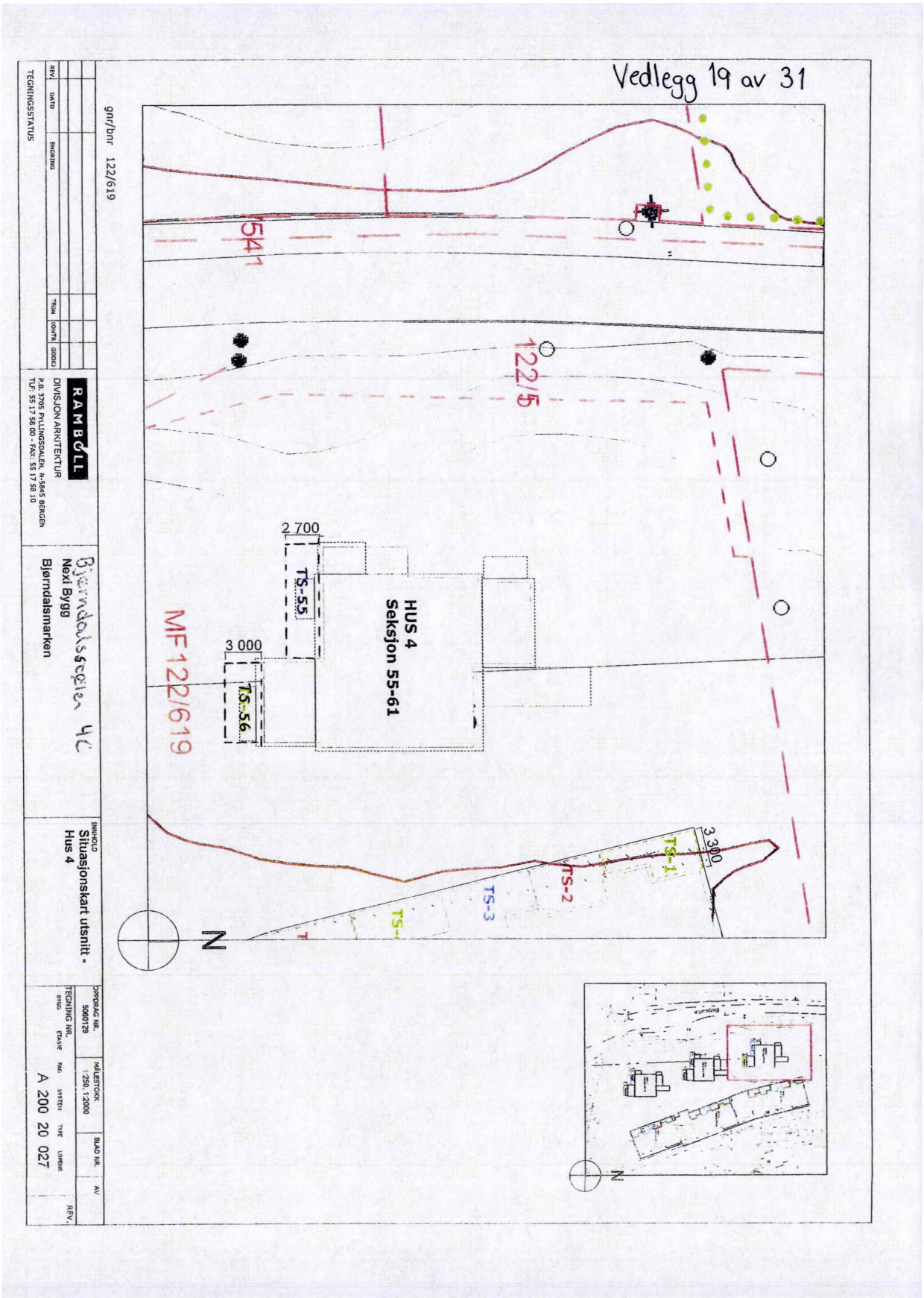
REV.

TEGN. AHK

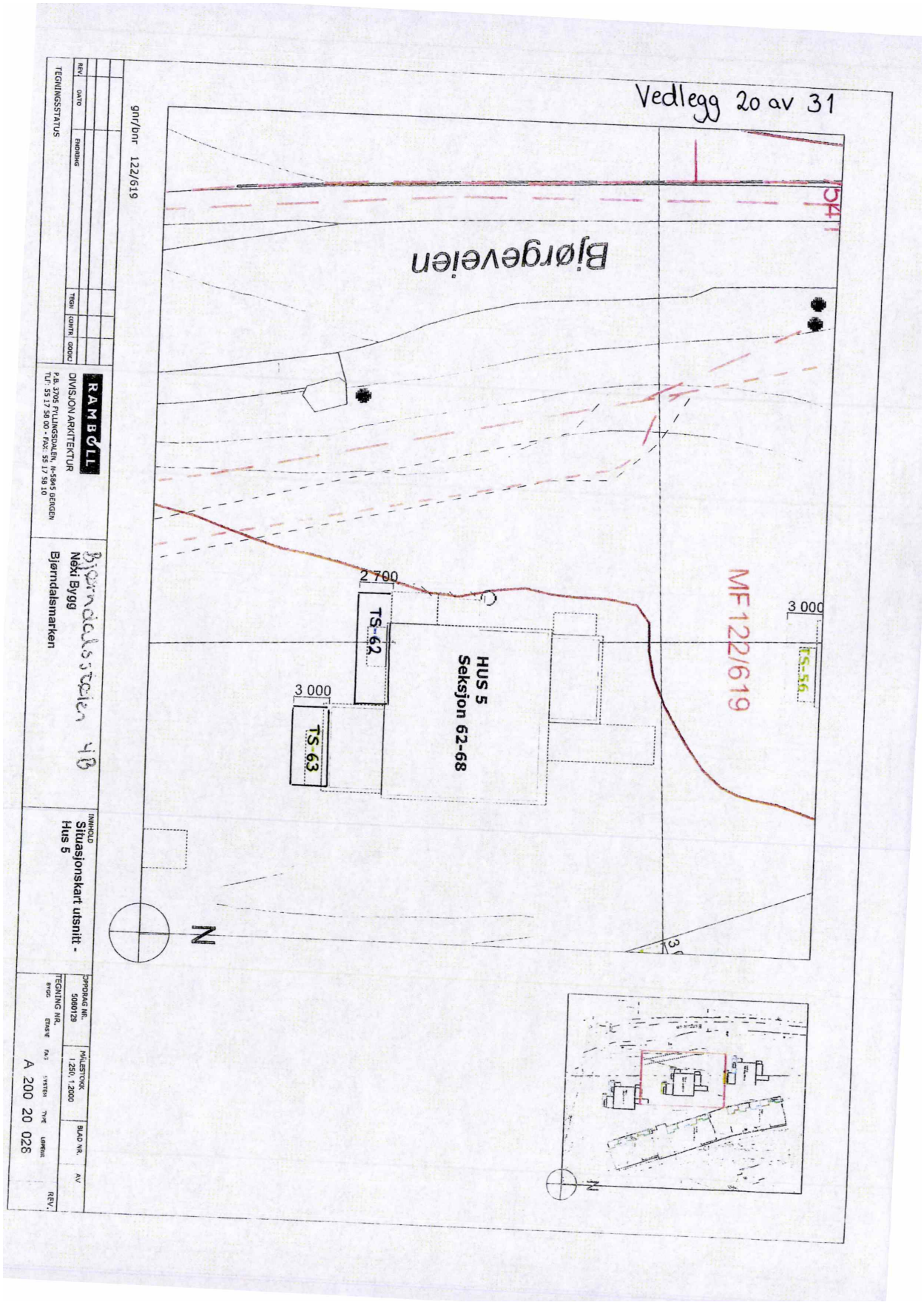
ARKITEKT ISK

GODKJ.

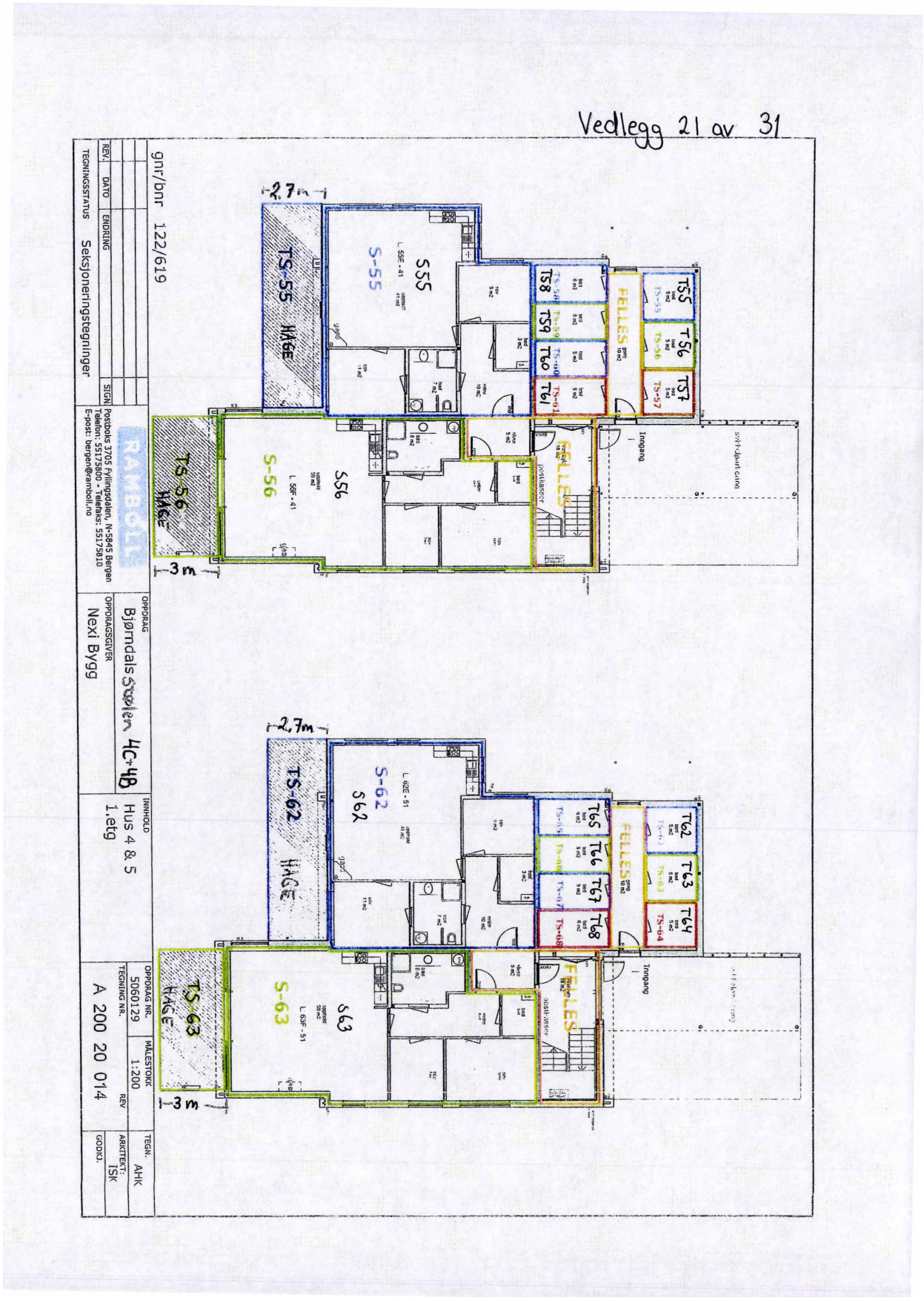
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



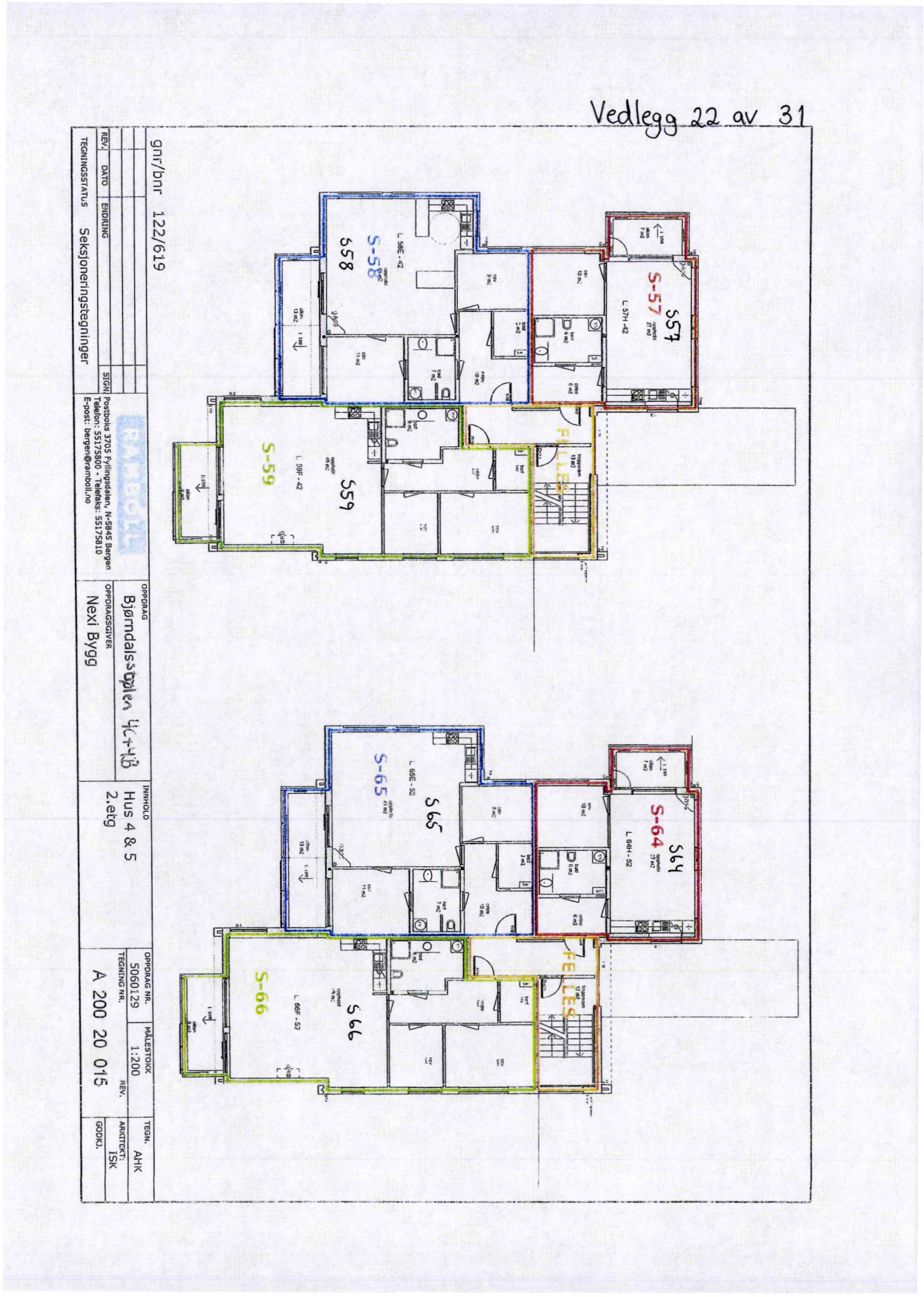
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



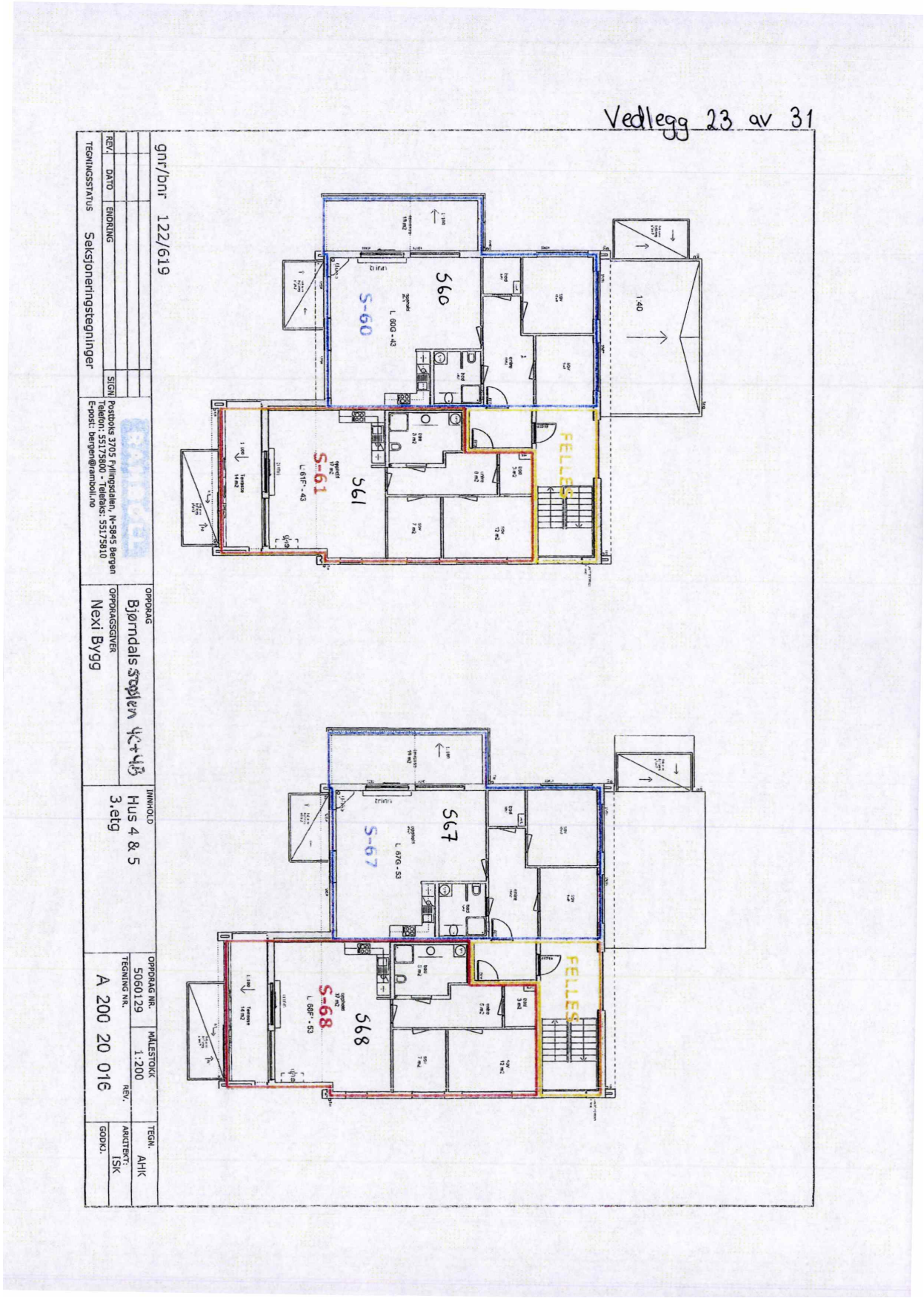
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



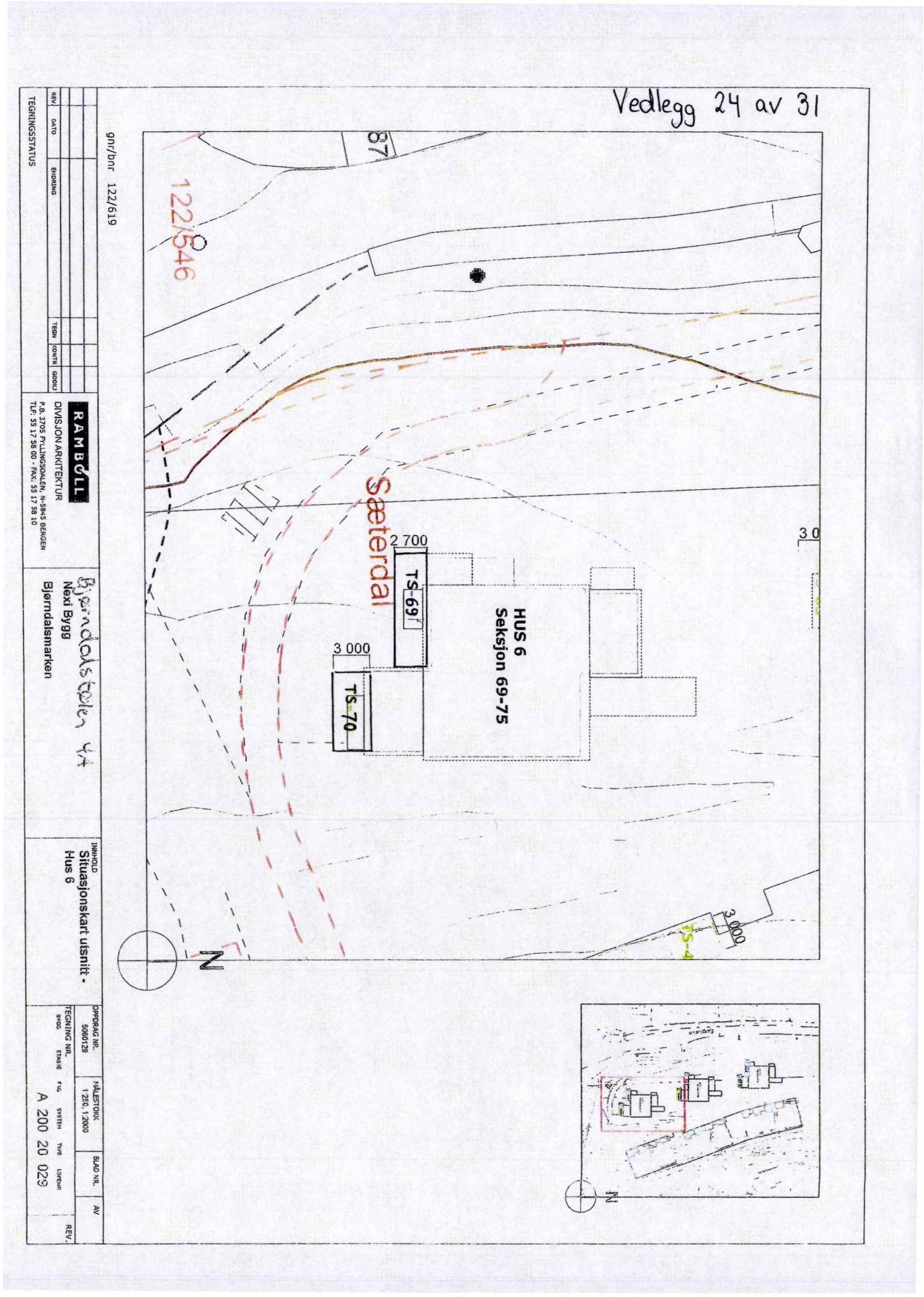
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



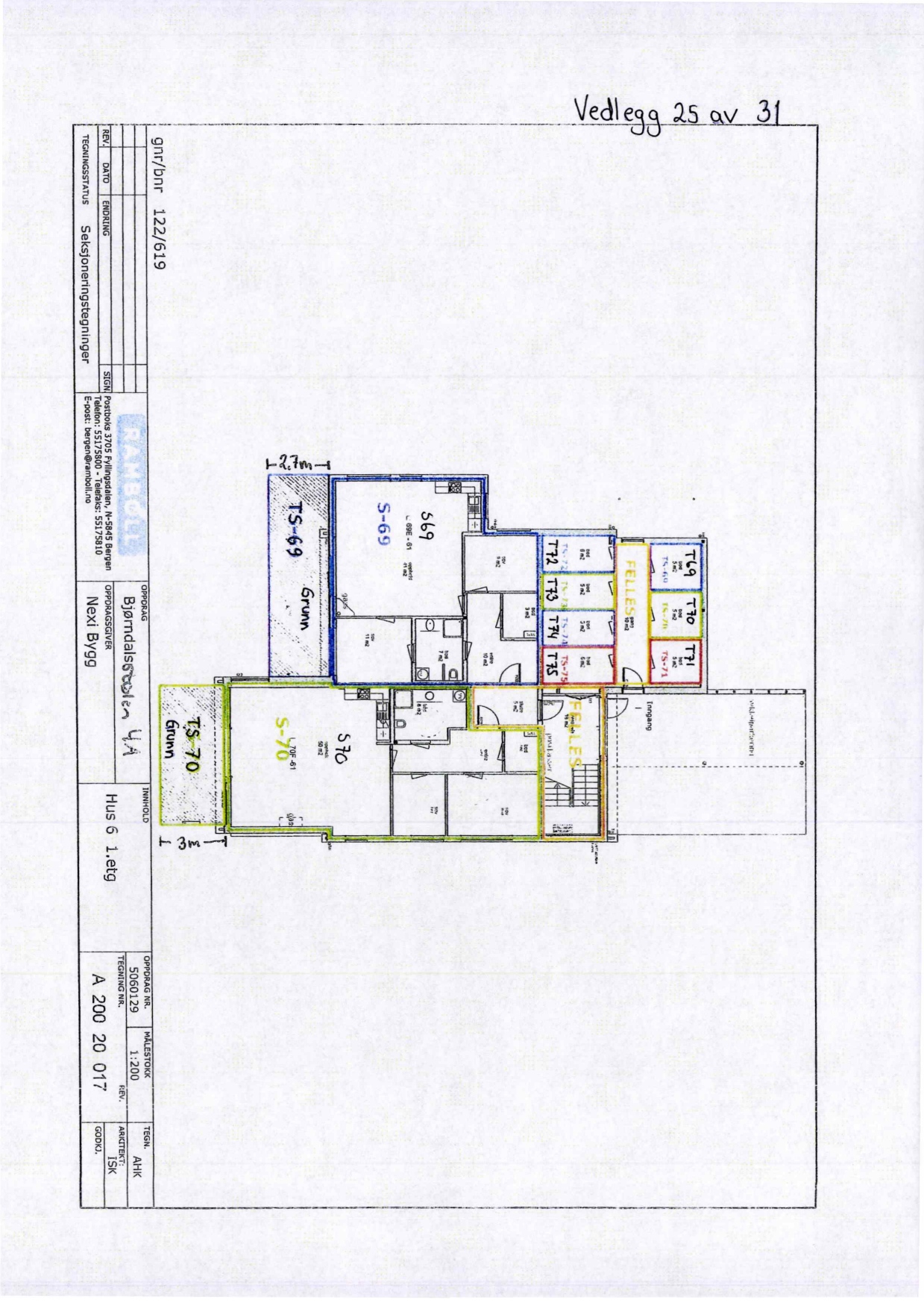
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



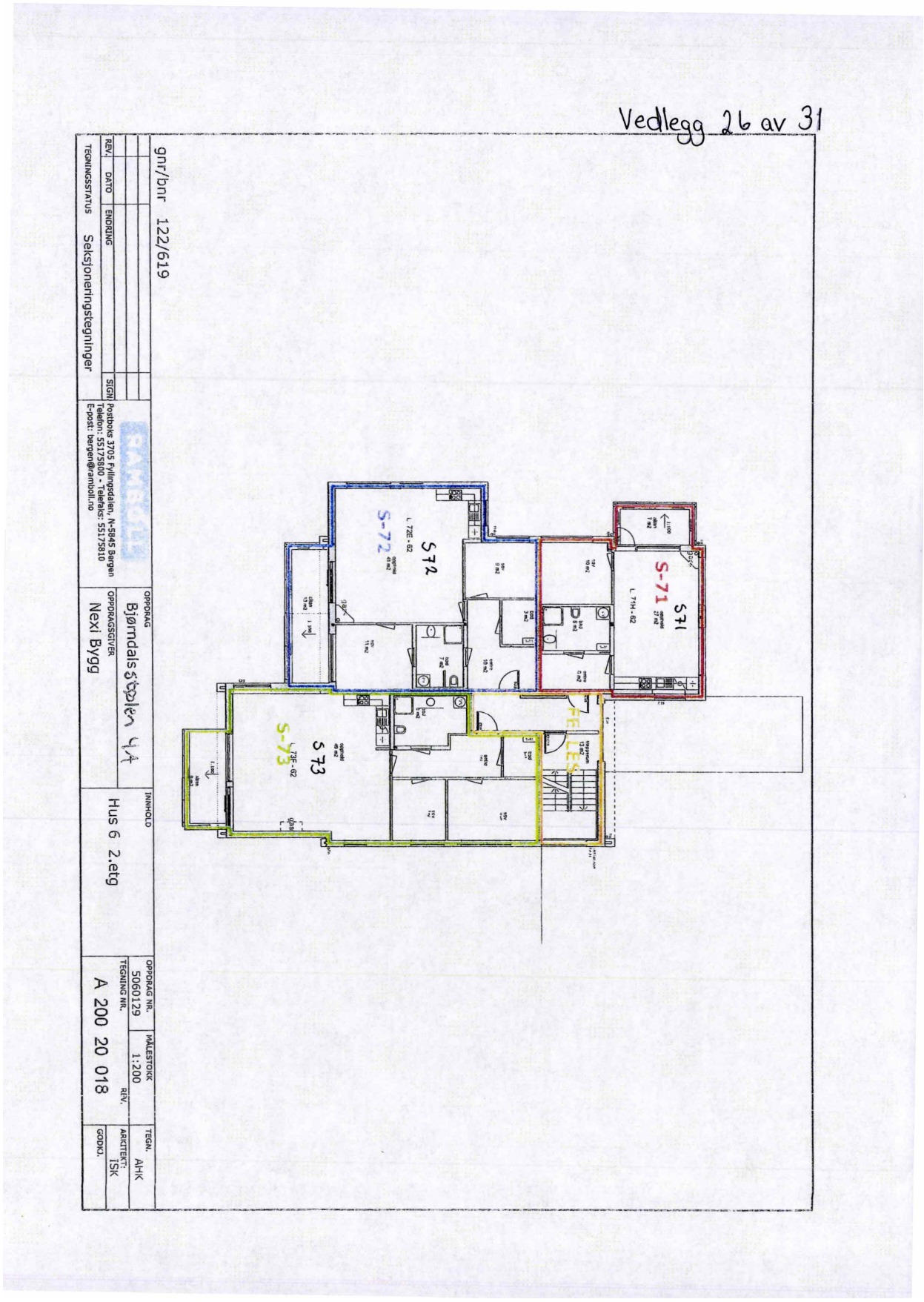
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



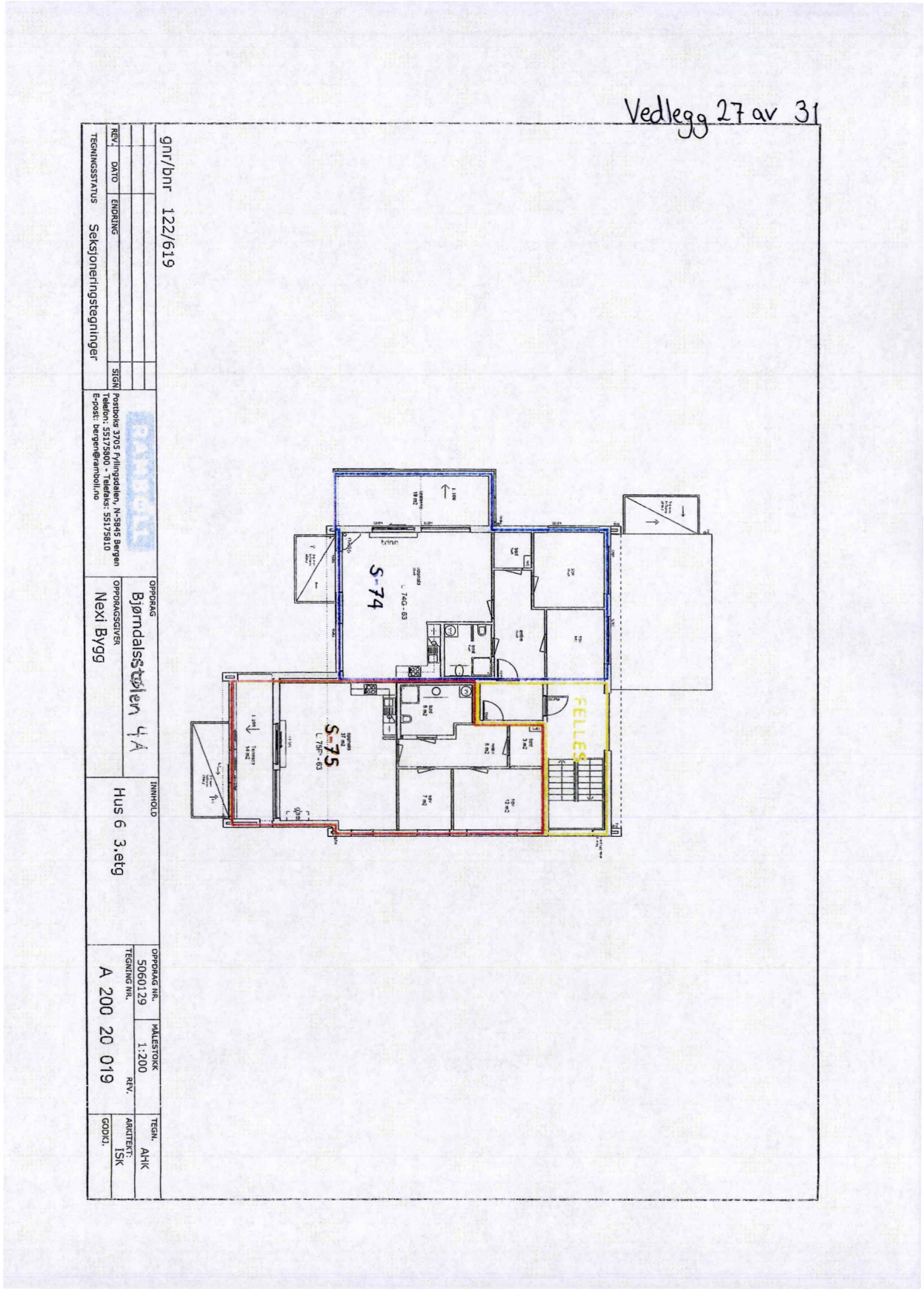
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



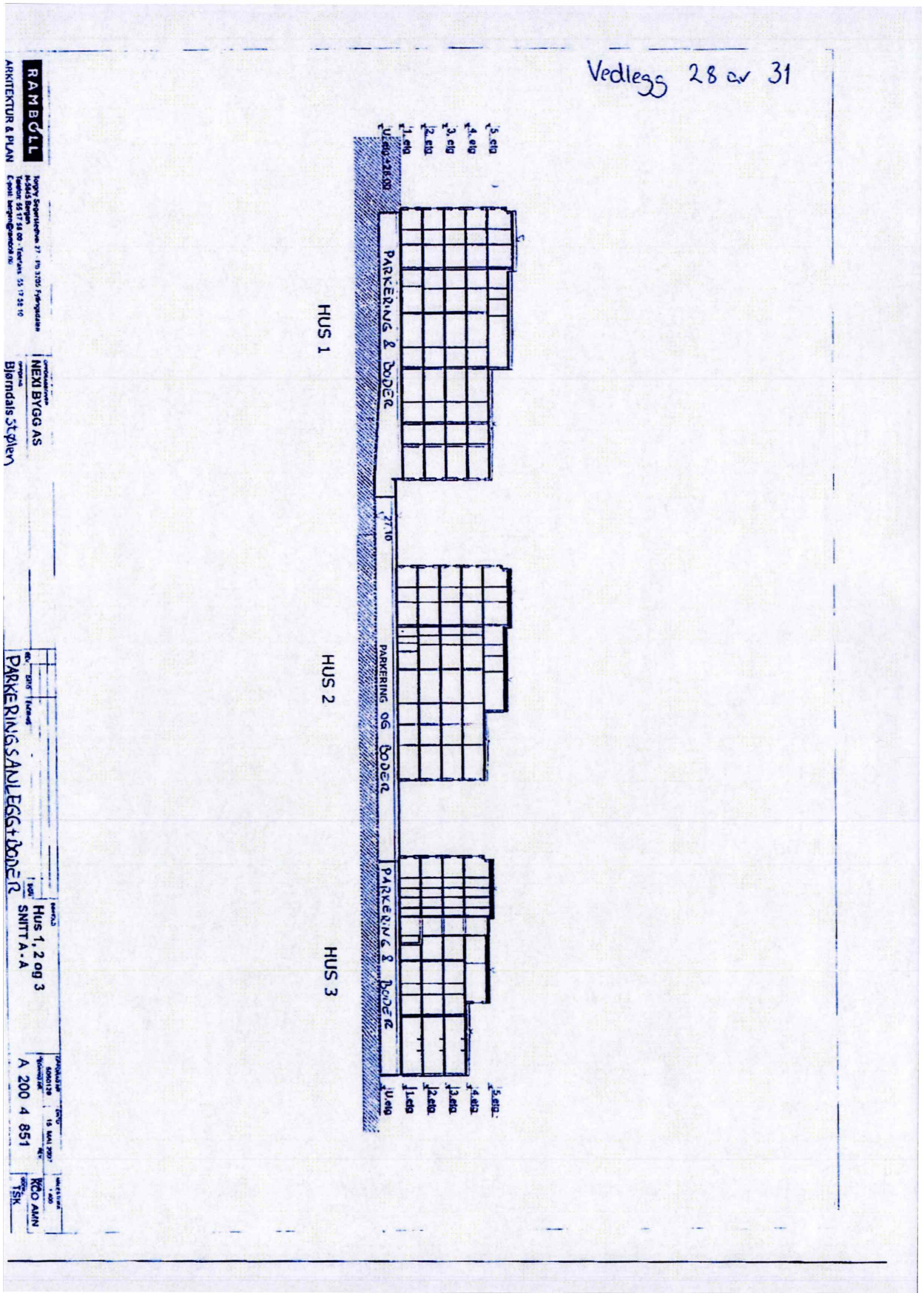
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



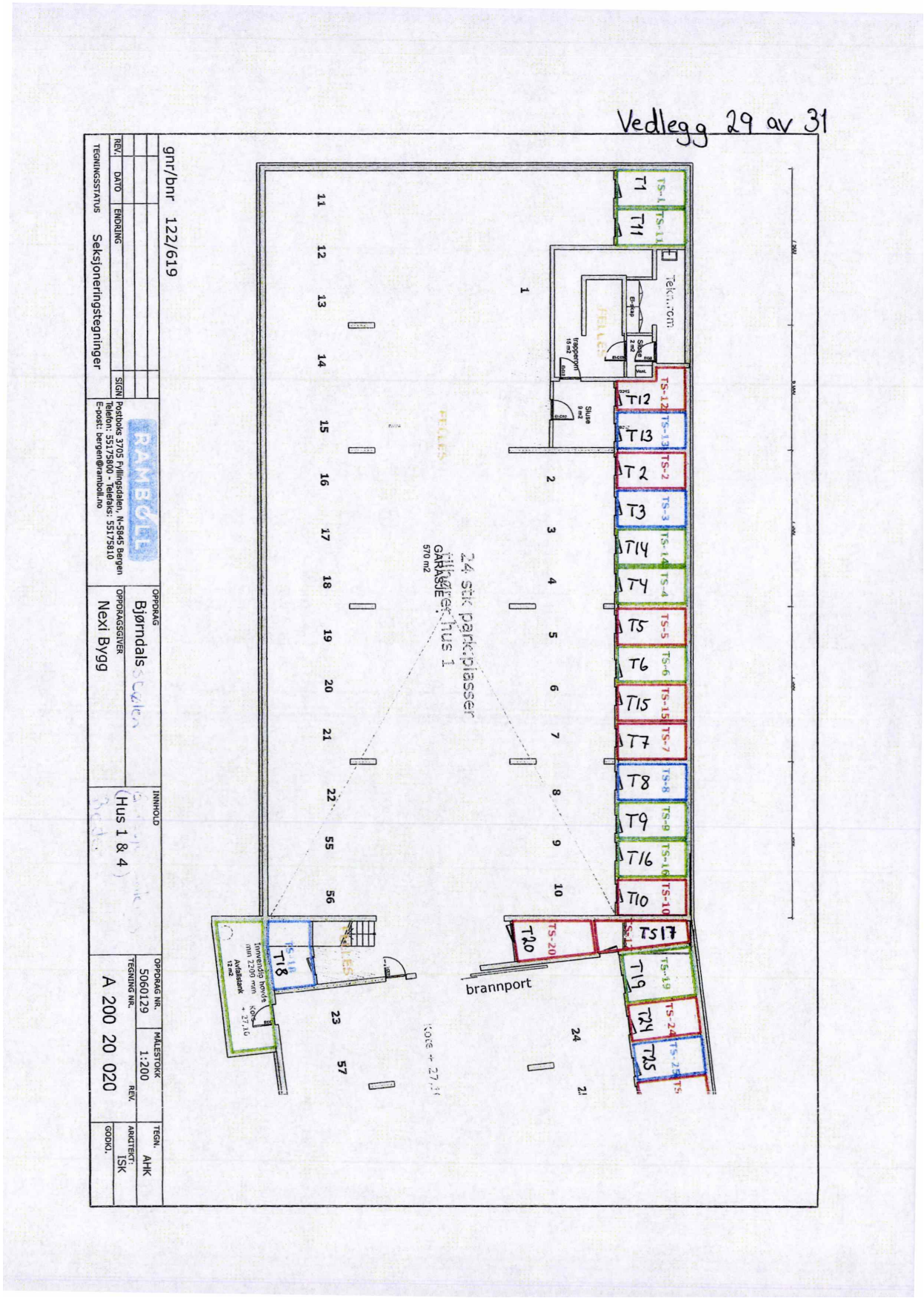
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



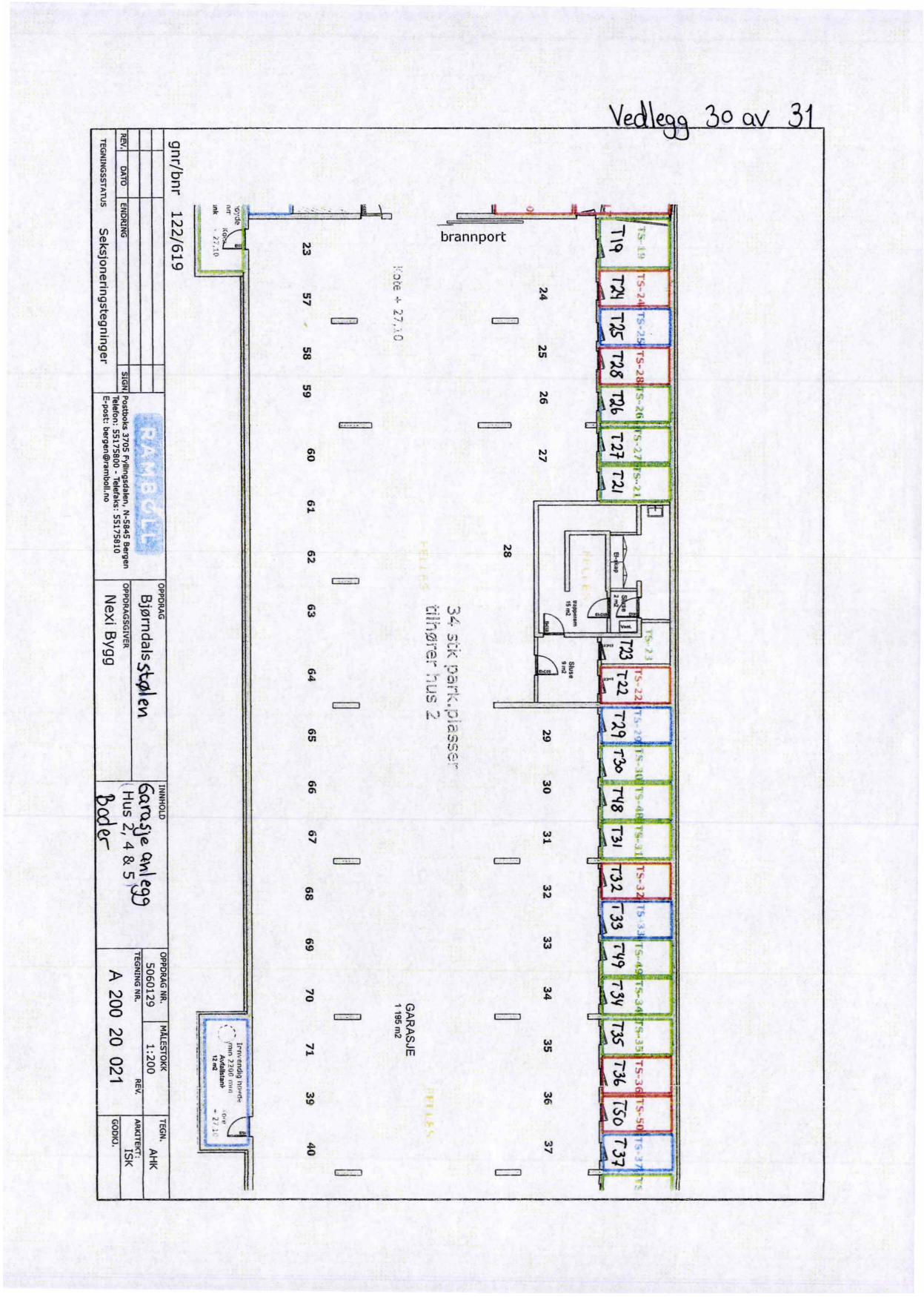
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



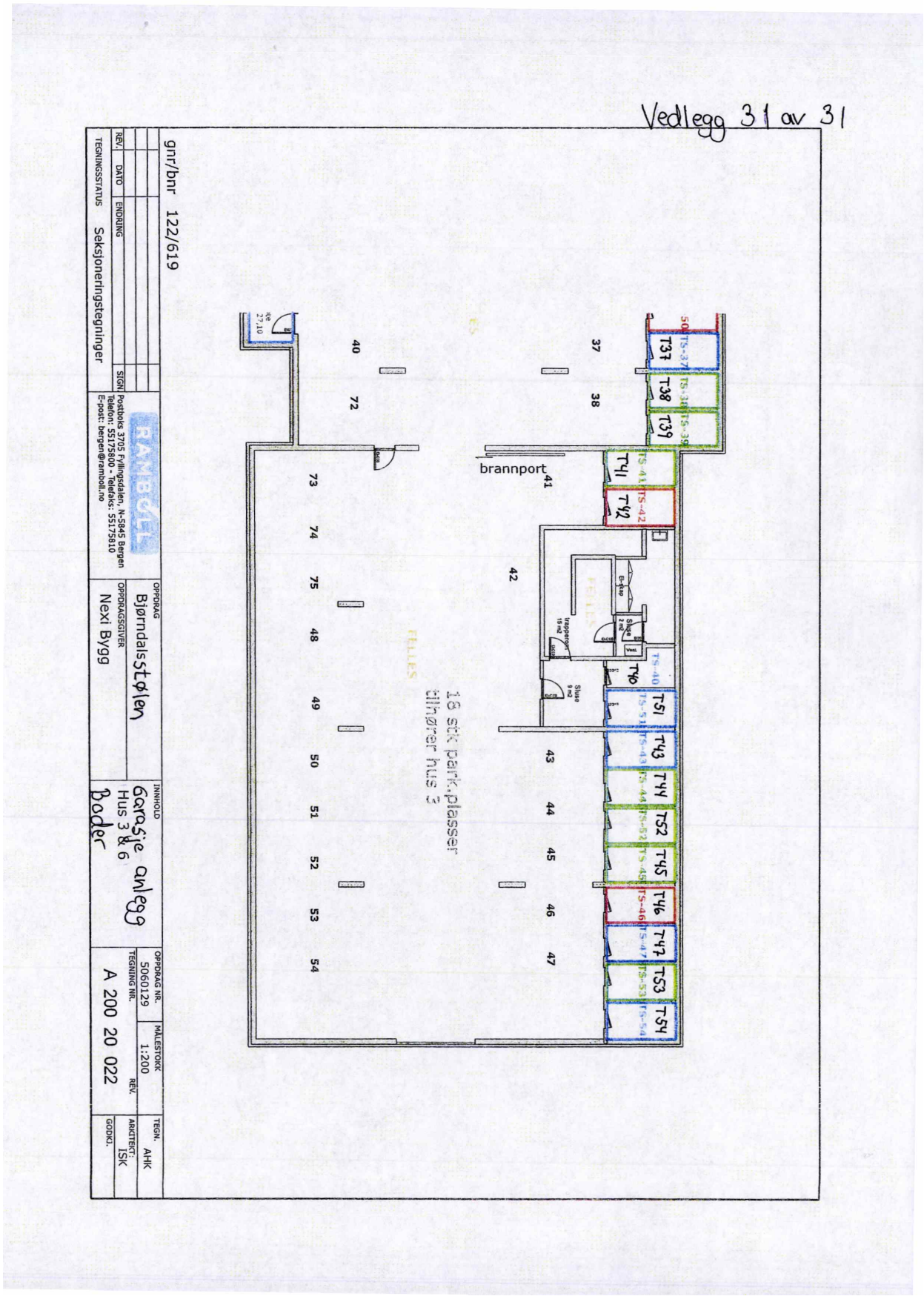
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/619/0/0
Utlistet 17. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260271733	Grunneiendom	0	Ja	10 395,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3370500	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, BJØRNDALSSTØLEN VEST, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.2007	200408706	93,5 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	6,5 %
7170000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, DEL AV SÆTERDAL - ÅSHEIMOMRÅDET, FELT B	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1987	190410335	< 0,1 % (675,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3370500	113 - Blokkbebyggelse	93,4 %
19520000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	3,1 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
19520000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,6 %
3370500	710 - Felles avkjørsel	0,1 %
3370500	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)
3370500	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,3 m²)
3370500	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	3,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7170002	31	LAKSEVÅG. GNR 122, BJØRNDAL, HØYERE UTNYTTING AV TOMTAREAL	190410335	24.11.1989
7170001	31	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT B ØKN. TOMT	190410335	09.11.1988

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7170004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 566, SÆTERDAL, ENDRING - NY ADKOMST	3	190631015
7170003	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, 500 OG 501, BJØRNDAL, MINDRE VESENTLIG ENDRING, SNUPLASS	3	190430177
7170005	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 5, BJORDAL	3	190840007
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3	-
4500000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C	3	-
70170000	35	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 605 MFL., SÆTERDALEN GÅRD	3	202220618
3310000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM FELT A	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

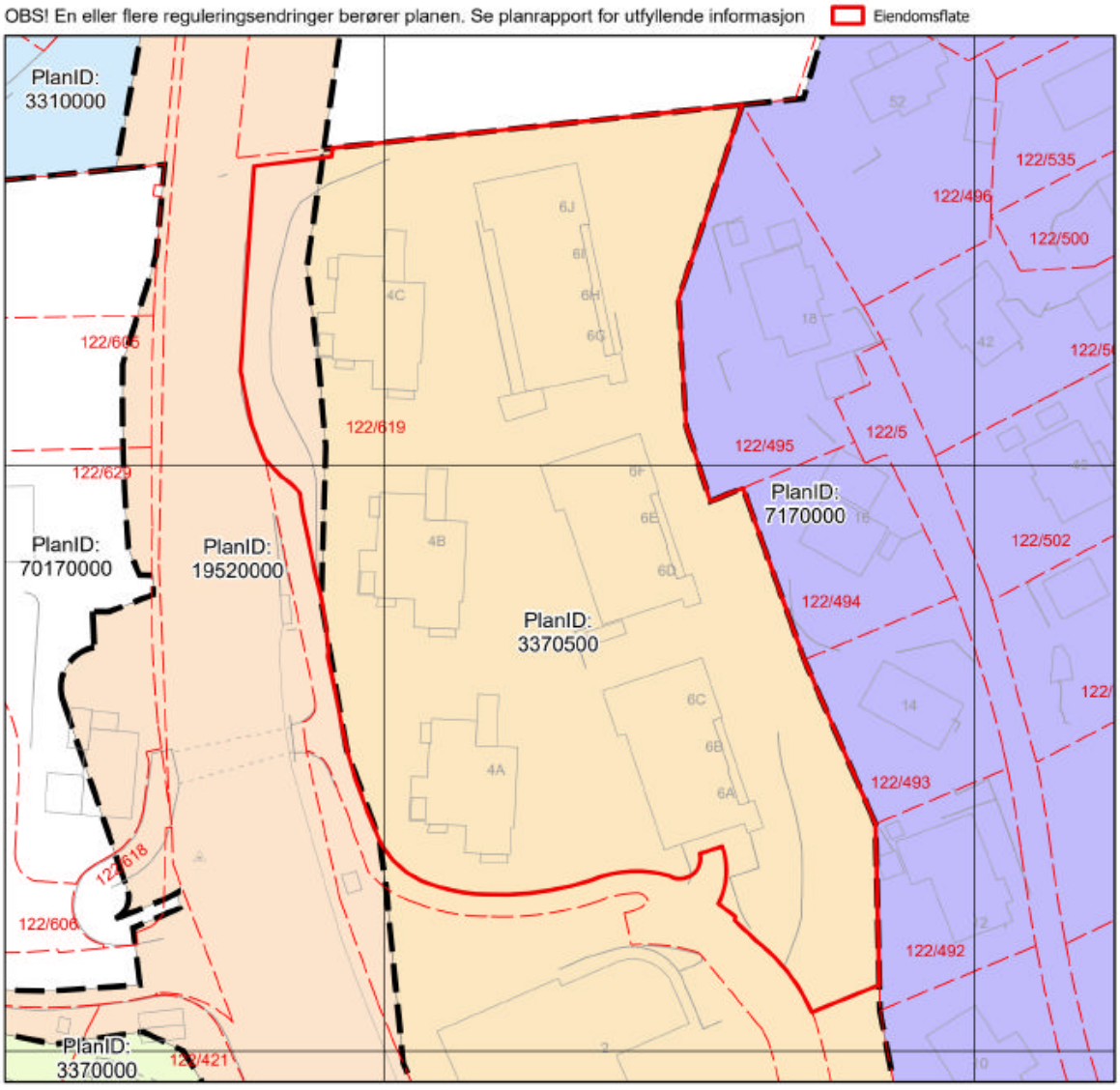
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/619
Dato: 17.02.2026 Adresse: Bjørndalsstølen 6F 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): 7170000, 3370500, 19520000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

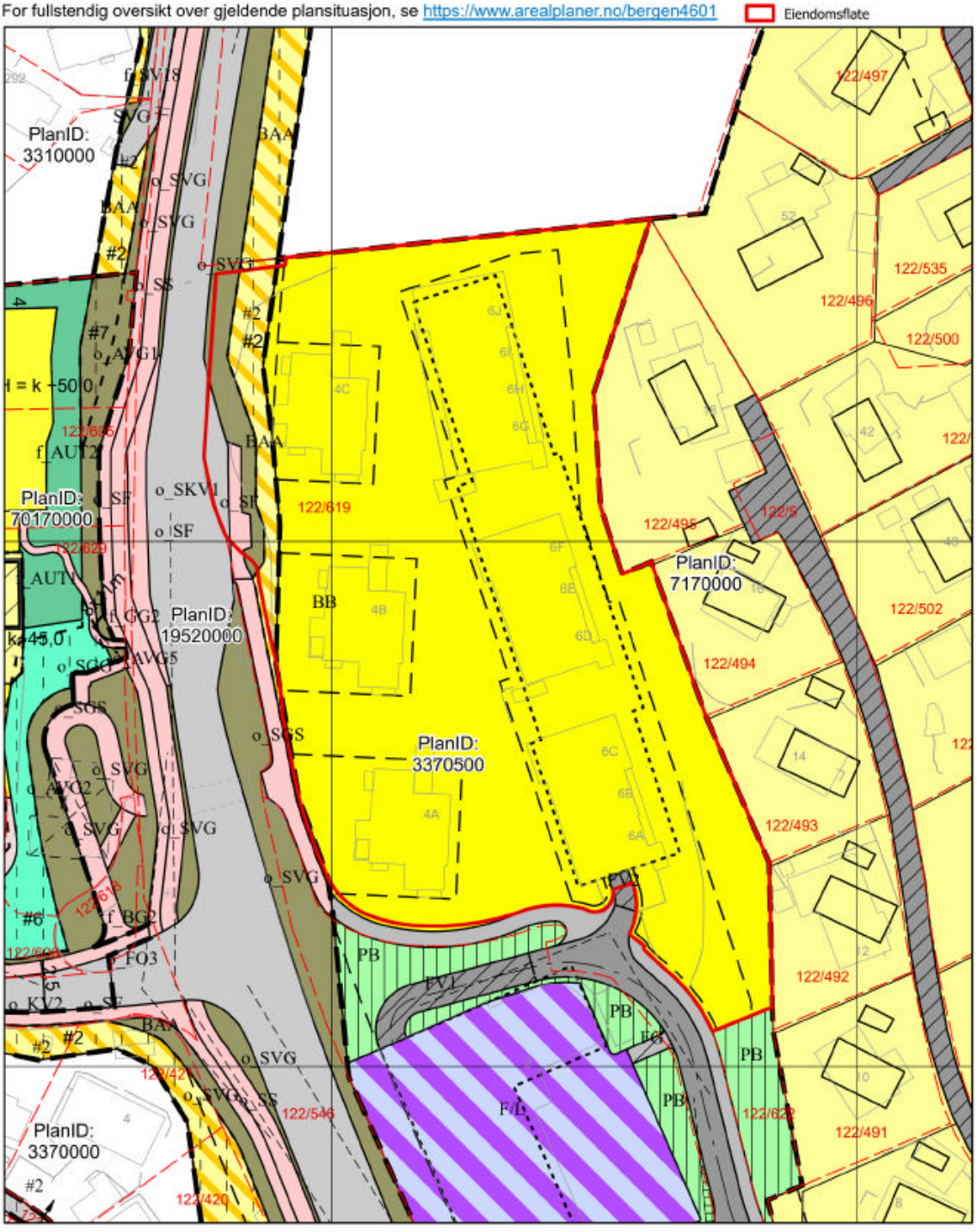
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/619
Dato: 17.02.2026 Adresse: Bjørndalsstølen 6F m.fl.

N

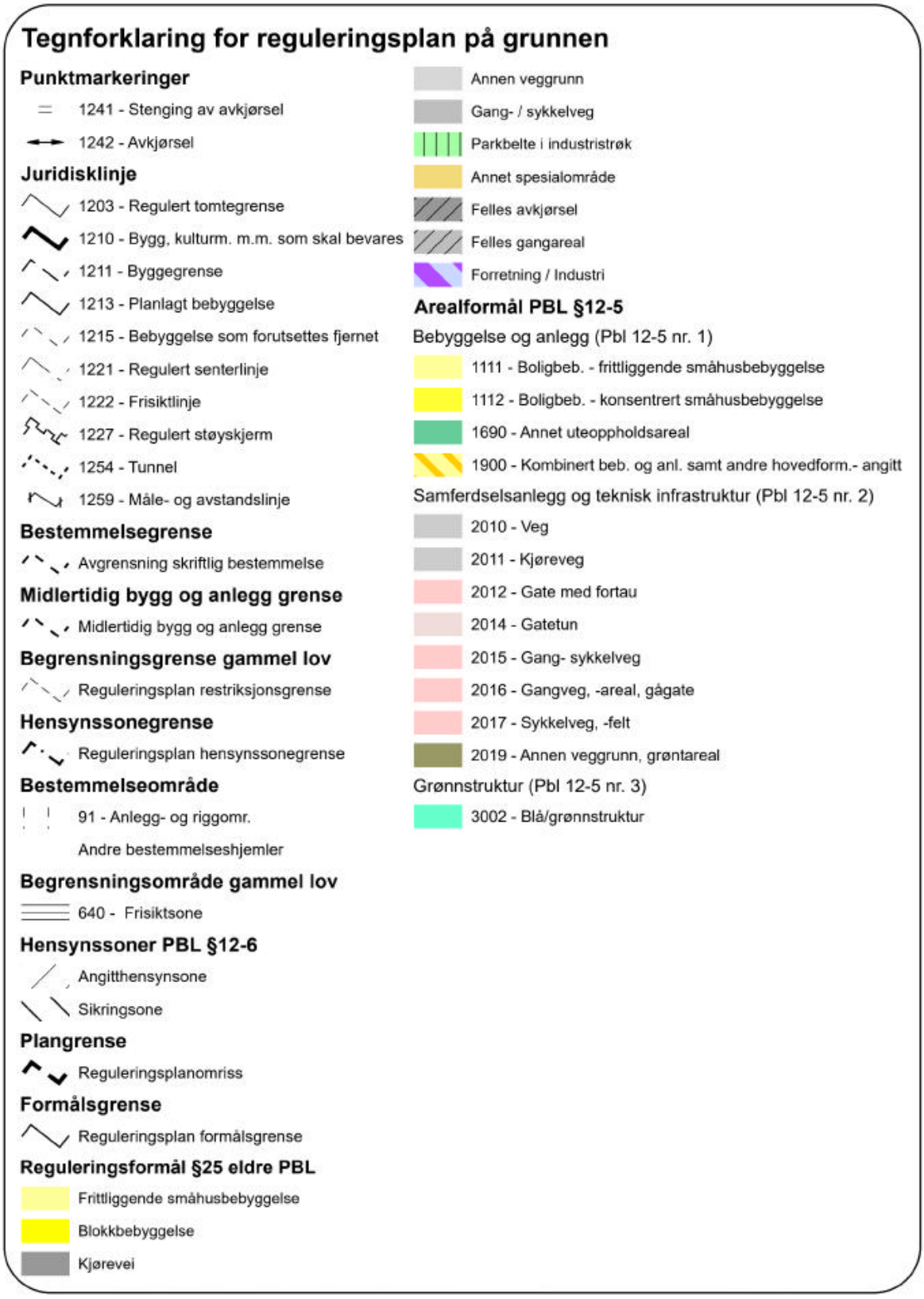
PlanID(er): 7170000, 3370500, 19520000

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



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

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

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkbelte i industristrøk

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Forretning / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1690 - Annet uteoppholdsareal

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

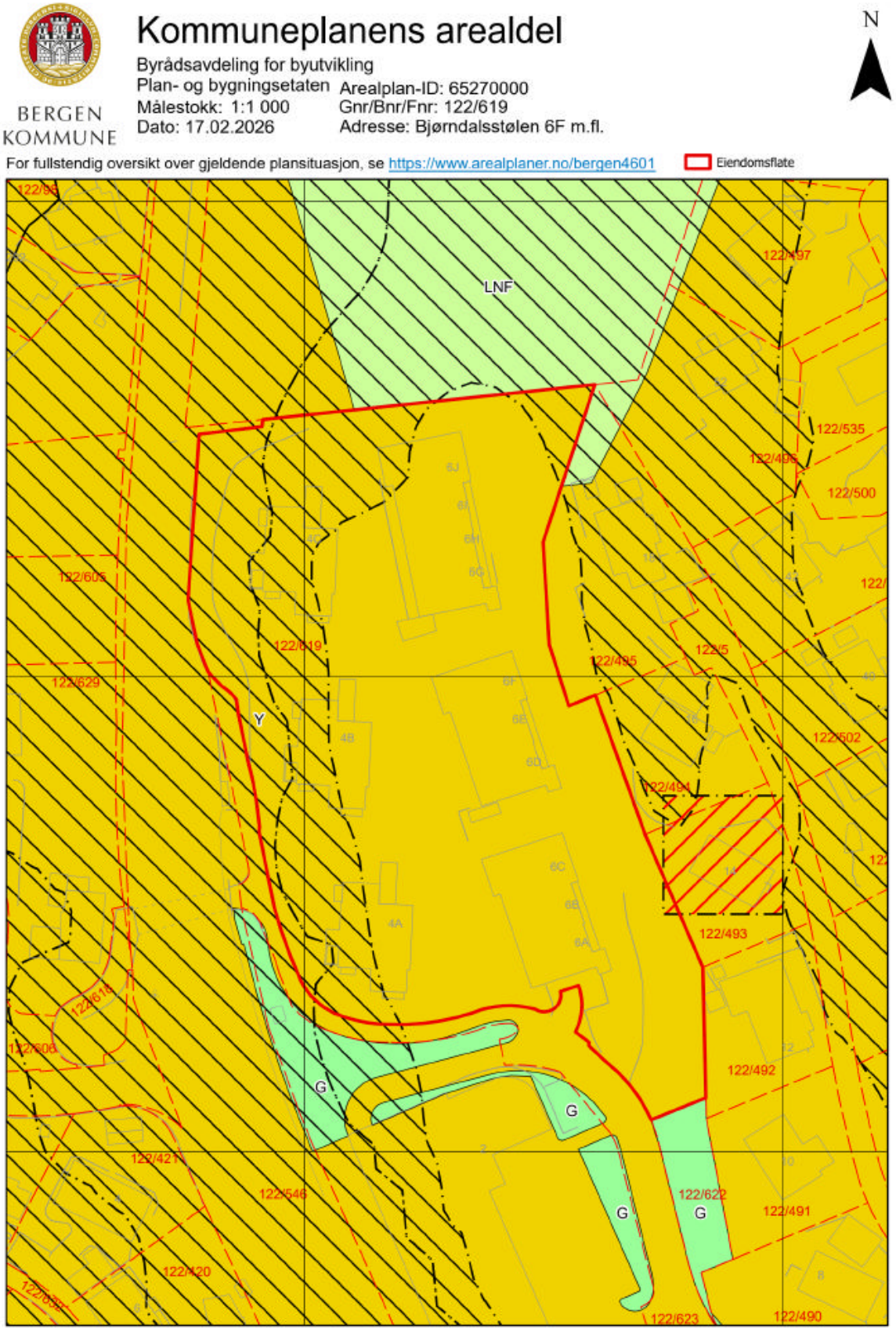
2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Rambøll Norge AS
Postboks 3705 Fyllingsdalen
5845 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200720805/16 SOWA	EBYGG–5210	091110

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 122 Bnr 619 Hus 3
Tiltakets adresse	:	Bjørndalsstølen
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Nexi Bygg AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 20.09.10.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200720805.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Vedlegg: Kommunalinformasjon

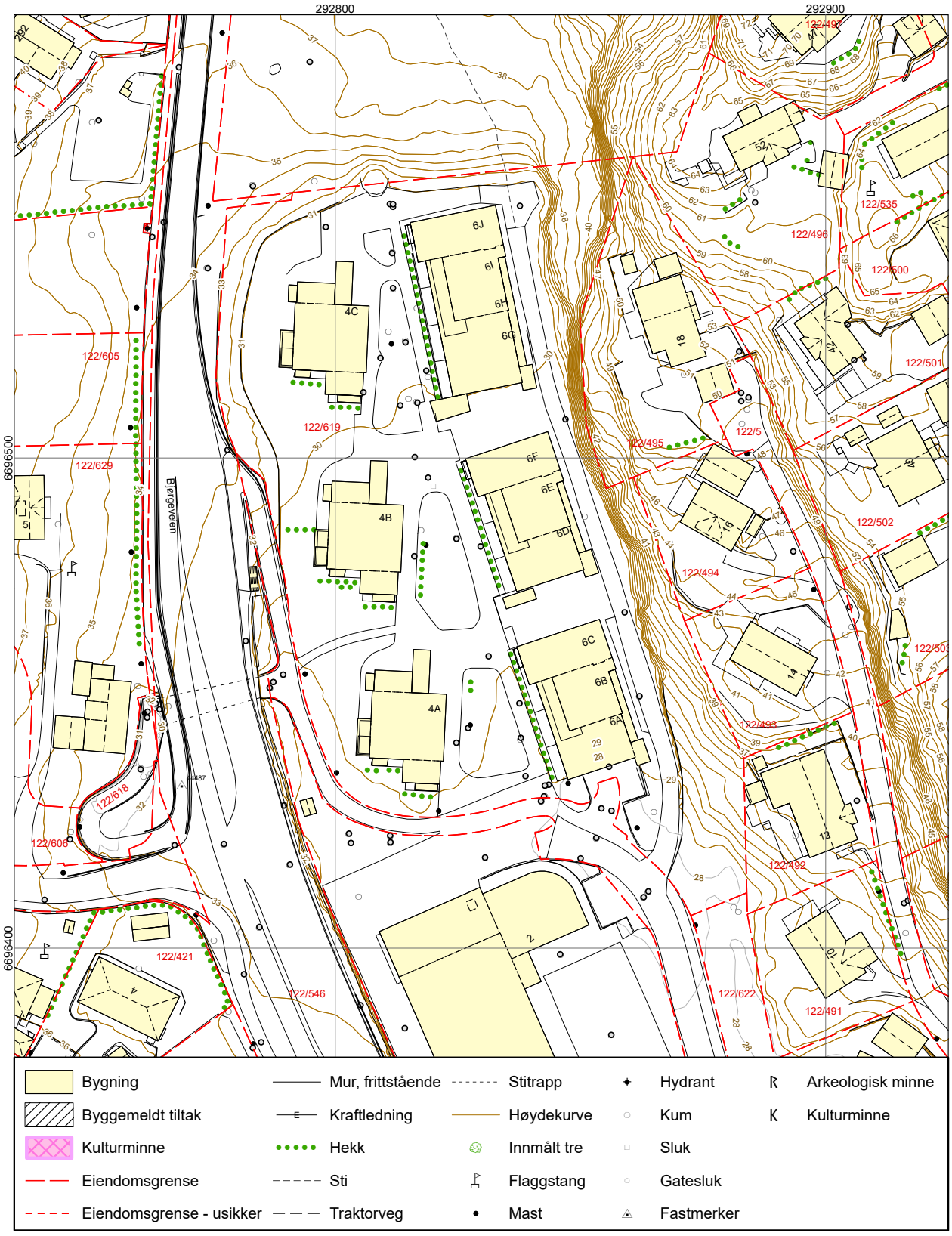
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/619/0/0
Adresse: Bjørndalsstølen 6F m.fl.

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

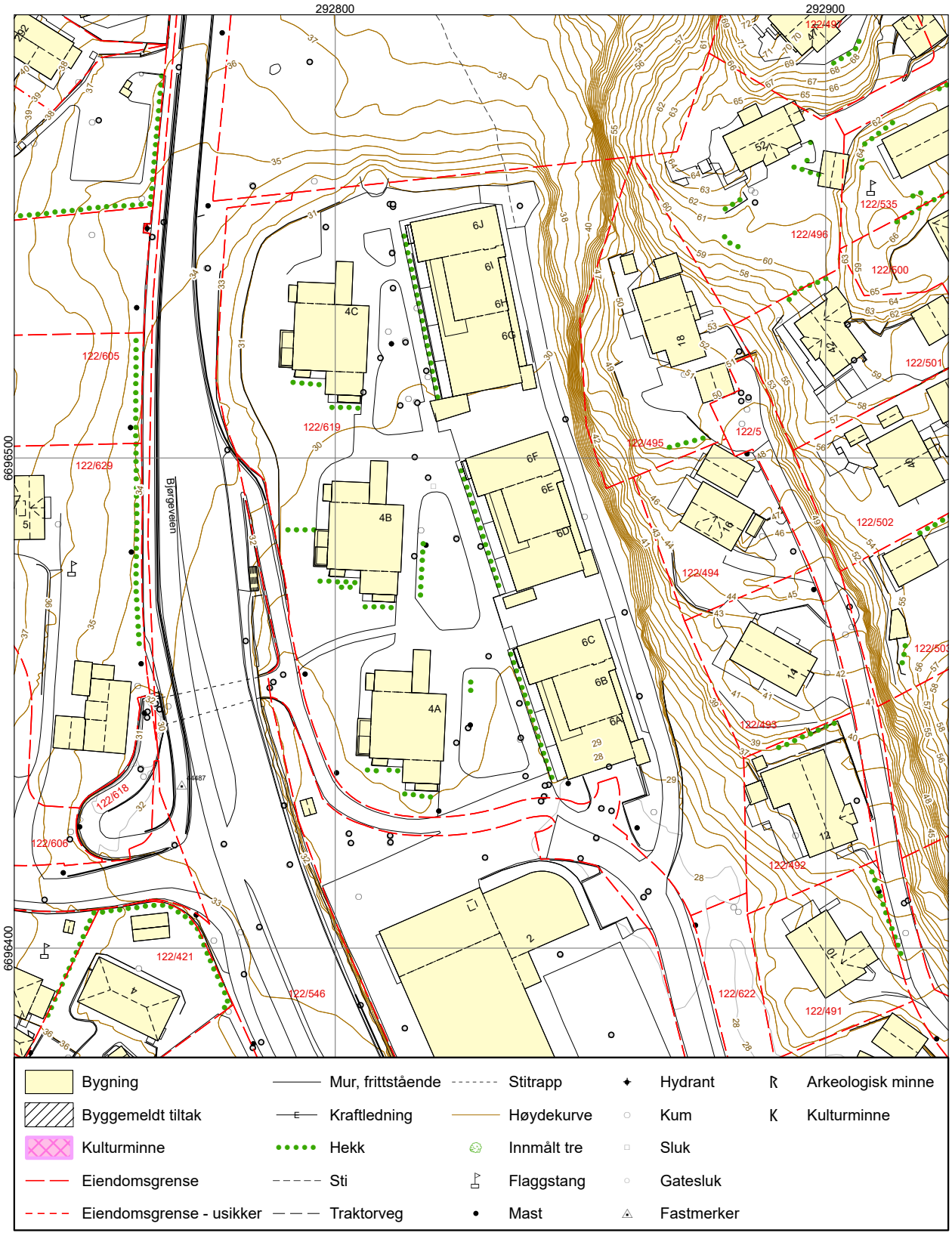
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/619/0/0
Adresse: Bjørndalsstølen 6F m.fl.

N



Vedtekter for
Sameiet Bjørndalsstølen

§ 1 Sameierne
Eierne av seksjon 1-75 utgjør sameiet i gnr 122 og bnr 619 i Bergen Kommune.

§ 2 Formål
Sameiets formål er å sikre sameiernes interesser og forestå administrering av sameiets eiendom. Sameiet skal videre forestå vedlikehold av eiendommen med felles anlegg og håndheve sameiets vedtekter og regler.

§ 3 Medlemskap
Alle eierseksjonene har rett og plikt til å være medlem i sameiet og seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

§ 4 Rettslig råderett
Seksjonseierne har den fulle disposisjonsrett og råderett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen møte ved salg eller fremleie.

§ 5 Styre
Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer, som velges blant andelseierne. Styret og styrets leder og nestleder velges på sameiemøte for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

§ 6 Fellesutgifter
Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drift- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikring og eventuelle andre utgifter som gjelder for sameiet. Fellesutgifter deles i henhold til sameiebrøk.

§ 7 Utvendig vedlikehold
Vedlikehold av fellesarealer, parkeringsanlegg m.v. skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Underliggende konstruksjoner for arealer på garasjedekke tilhørende spesifiserte eierseksjoner vil vedlikeholdsmessig inngå i fellesseksjonen.

§ 8 Innvendig vedlikehold og påkostninger mv
Hver sameier har vedlikeholdsplikt for sin seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggeforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for sameiet.

§ 9 Tilkomst
Seksjonseiere som har bod i garasjeanlegg har rett til å passere over andre seksjonseieres parkeringsareal for tilkomst til egen bod.

§ 10 Regler for overdragelse
Ved overdragelse av en seksjon plikter seksjonseieren å gjøre nye eiere kjent med gjeldende vedtekter for sameiet.

§ 11 Sameiermøte
Det skal avholdes sameiermøte en gang pr. år. Felleskostnader fastsettes på sameiermøte.

§ 12 Endring av vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på sameiemøte og krever 2/3 flertall.

§ 13 Forsikring
Sameiet skal ha en felles forsikring over de fellesarealer som er gjeldende for eiendommen.

§ 14 Eierseksjonsloven
Forhold som ikke direkte dekkes av disse vedtektene reguleres i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vedtatt dato: 06.12.2018

FORSLAG TIL BUDSJETT SAMEIET BJØRNDALSSTØLEN

DRIFTSINNTEKTER		Sum
Innkrevde felleskostnader		**2 185 700**
	3600 Felleskostnader brøk	1 854 600
	3600 Kabel-TV/Internett	251 100
	3600 Felleskostnader likedelt	
	3600 Ladeinntekt	80 000
Andre inntekter		**0**
	399 Diverse - leieinntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 185 700**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**19 000**
	5400 Arbeidsgiveravgift	19 000
Styrehonorar		**130 000**
	530 Styrehonorar	130 000
Revisjonshonorar		**11 000**
	671 Revisorhonorar	11 000
Forretningsførerhonorar		**130 000**
	670 Forretningsførerhonorar	130 000
Konsulent og forvaltn.tjen		**20 000**
	673 Konsulenthonorar	20 000
Drift og vedlikehold		**560 000**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	100 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	70 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	35 000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	60 000
	6606 Drift/vedl.hold heiser	80 000
	Drift/vedl.hold fyringsanlegg Bossug	40 000
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	70 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	25 000
	6614 Drift/vedl.hold garasje	80 000
Forsikringer		**120 000**
	7501 Forsikring bygninger	120 000
Festeavgift		**0**
	775 Festeavgift	0
Kommunale avgifter		**0**
	7721 Vann- og avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	0
Kostnader sameie (driftsforening)		**0**
	487 Kostnader sameie	0
Energi / fyring		**220 000**
	620 Elektrisk energi	220 000
	628 Fjernvarme	
Bredbånd (OBOS Nett fra 1.2.2026)		**251 100**
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	251 100
Andre driftskostnader		**533 000**
	655 Driftsmaterialer	30 000
	674 Vaktmestertjenester	150 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	240 000
	678 Snørydding og gressklipping	85 000
	689 Andre kontorkostnader	20 000
	694 Porto/SMS	3 000
	777 Bank og kortgebyr	5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 994 100**
DRIFTSRESULTAT		**191 600**

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	75	
Areal totalt for Bolig (nevner i se-brøk)	6 182	
Antall p-plasser	0	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	25	pr kvm pr mnd
2 - Digital-Tv/bredbånd	279	pr leil pr mnd
3 - Felleskostnader garasje	0	pr p-plass pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normal drift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.
Kostnader til kommunale avgifter og eiendomsskatt forutsettes fakturert til den enkelte seksjonseier.
Utarbeidet pr. 01.12.2025

BESKYTTET

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

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: 2711260338 / Benjamin Wigum, tlf. 48888400
Bjørndalsstølen 6C, 5170 Bjørndalstræ
Gnr. 122, bnr. 619, snr. 51 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

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

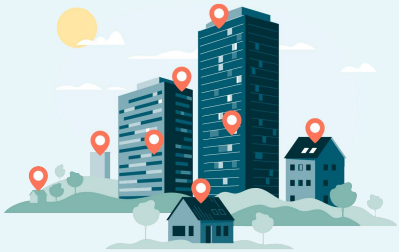
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2711260338
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no