



Velkommen til

Bønesskogen 347
5154 Bønes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bønesskogen 347
5154 Bønes

Pent rekkehus med hage og terrasser | Nydelig utsikt og gode solforhold | Garasje m/elbil-lader | Rett ved barnehage

Velkommen til Bønesskogen 347. Et tiltalende andelsrekkehus over to plan med gode lysforhold og praktisk planløsning.

Høydepunkter:
- Terrasse på ca. 24 m² og altan på ca. 9 m².
- Utvendige fasader og samtlige vinduer ble oppgradert i 2025.
- Egen garasjeplass i felles rekke med ladeinfrastruktur for elbil.
- Peisovn med glassfront i stue tilknyttet rørpipe i stål.
- TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Andel fellesgjeld pr 23.09.2026	kr	1 181 746
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	6 181 242
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	10 630
BRA/BRA-I		135/114 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 17 320 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1984

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

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Trude Gunnlaugsson
Avd.leder/Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Andel fellesgjeld pr 23.09.2026	kr	**1 181 746**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**6 181 242**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**10 630**

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

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

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

Registerbetegnelse
Gnr. 20, bnr. 967 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om borettslaget
Tjørnåsen Borettslag (org.nr. 953 071 614) er et borettslag tilknyttet BOB BBL som forretningsfører. Borettslaget består av totalt 38 andeler fordelt på 9 rekkehus type A, 3 rekkehus type B, 3 rekkehus type C og 23 rekkehus type D, oppført i 1986 på gnr. 20 bnr. 967 i Bergen kommune.

Borettslaget gjennomfører et omfattende fasaderehabiliteringsprosjekt som omfatter skifte av all kledning, bytte av vinduer og etterisolering. Det er benyttet arkitekt for å fornye borettslagets utseende og valgt vedlikeholdsvennlige materialer. Arbeidet ble igangsatt våren 2025 med forventet ferdigstillelse sommeren 2026. Prosjektet lånefinansieres med en kostnadsramme på ca. MNOK 41.

Borettslaget har faste driftsavtaler for løpende forvaltning og vedlikehold, herunder BOB Eiendomstjenester (grøntanlegg), BTE Handel (brøyting og strøing), Anticimex (skadedyrbekjempelse), Progressa AS (service på radonsug) og BOV AS (service på balansert ventilasjon).

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner, samt innvendige ombygginger som griper inn i bærende konstruksjoner, betongsåle, rør, balansert ventilasjon, radonsug eller felles anlegg for øvrig.

Bare fysiske personer som er medlemmer i BOB BBL kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Juridiske personer kan som hovedregel ikke eie andeler i borettslaget, med unntak av det som følger av borettslagsloven § 4-2.

Areal
Kjedehus:

BRA-i: 114 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 121 m2

1. etasje
BRA-i: 57 m2.
TBA: 9 m2.

-1. etasje
BRA-i: 57 m2.
BRA-e: 7 m2.
TBA: 24 m2.

Garasje i rekke:

BRA-e: 14 m2
BRA total: 14 m2

1. etasje
BRA-e: 14 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Kjedehus
BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre: 1,7 m².
- Gang: 12,8 m².
- Sov 1: 12,1 m².
- Sov 2: 9,4 m².
- Bad: 7,1 m².
- Toalettrom: 2,0 m².
- Bod: 8,7 m².
- Utvendig bod: 7,5 m².
- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Stue/kjøkken: 57,3 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje i rekke
BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Del av garasje i rekke: 13,9 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

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

Eierform
Andel

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg (garasje i rekke). Det kreves ikke leie for garasjeplassen. Borettslaget har felles infrastruktur for elbillading, og andelseier kan etablere eget ladepunkt på plassen mot dekning av etablerings-, vedlikeholds- og strømkostnader. Borettslaget har for øvrig 12 utendørs gjesteplasser.

Tomt
Tomteareal er 17 320 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg, diverse prydbusker og beplantning, forstøtningsmurer, bed, felles lekeplass og interne veier.

Byggeår
Ca. 1984

Innhold
Kjedehus over to plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
Underetasje BRA-i: Entré, gang, to soverom, bad, toalettrom og bod.
Underetasje BRA-e: Utvendig bod på 7 m².
1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken.

Garasje i rekke:
1. etasje BRA-e: Garasje på 14 m².

Altan på 9,1 m² med utgang fra stue og terrasse på 24,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I 1. etasje var kjøkkenet opprinnelig tegnet som et lukket rom, og det var i tillegg tegnet et soverom ved terrassedøren mot bakhagen. Disse rommene er åpnet opp slik at etasjen i dag har en åpen stue- og kjøkkenløsning. I underetasjen er bad og vaskerom slått sammen til ett bad, og bod og matbod er slått sammen til én bod. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Andelskjedehus over to plan i et etablert og barnevennlig boligområde på Bønes. Boligen har en gjennomført planløsning der oppholdsrommene i 1. etasje samles i en åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til både en sørvendt altan og en nordvendt terrasse mot bakhagen. Bygningen har gjennomgått betydelige utvendige oppgraderinger med fornyet taktekking i 2020 samt nye fasader og vinduer i 2025, mens kjøkken og bad ble oppgradert i 2009.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til en lys entré og fordelingsgang med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko. En hvitmalt tretrapp med åpne trinn danner en naturlig forbindelse opp til oppholdsrommene i etasjen over.

Stue:
Stuen har et lyst og luftig preg med store vindusflater mot sør og behandlet tregulv under føttene. En peisovn med glassfront tilknyttet rørpipe i stål gir lun oppvarming på kjøligere dager, supplert med vegghengte panelovner. Rommet har god plass til sofagruppe og sitteplasser. Fra stuedelen er det direkte utgang via terrassedør til en sørvendt altan med dekke av terrassebord og spilerekkverk.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er innredet med slette, hvite fronter og laminert benkeplate. Innredningen inneholder underlimt stål vaskekum, ventilator over platetopp samt avtrekk fra balansert ventilasjon i himling. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et langstrakt spisebord, og herfra er det utgang til en nordvendt terrasse som grenser mot grøntarealet i bakkant.

Utearealer:
Boligen har to separate uteplasser med variert orientering. På forsiden mot sør ligger en overbygget altan med tregulv og rekkverk i spiler og metall, tilgjengelig fra stuen. På baksiden mot nord leder terrassedøren fra kjøkkensonen ut til en romslig treterrasse på bakkenivå, omgitt av frodige busker, plen og naturtomt.

Bad:
Badet i underetasjen har helflisede overflater med keramiske fliser på gulv og vegger, kombinert

med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant i hvit baderomsinnredning med skuffer og overliggende speil med belysning, toalett, dusjhjørne med buede glassdører og dusjgarnityr samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via ventiler i vegg og himling tilknyttet balansert ventilasjon.

Toalettrom:
I tilknytning til gangen i underetasjen ligger et separat toalettrom. Rommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og er utstyrt med toalett, vegghengt servant, stråleovn og lufteventil i vegg.

Soverom:
Underetasjen rommer to soverom med lyst malte tregulv og vegghengte panelovner. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og vender ut mot hageområdet på forsiden. Det andre soverommet har vegger kledd med malt panel og tapet, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod:
Innvendig bod i underetasjen er praktisk innredet med åpne hylleløsninger, garderobestenger og skuffer, og fungerer som et romslig omkledningsrom og lagringsareal.

Overflater:
Gulv: Keramiske fliser, malt tregulv, behandlet tregulv og vinylbelegg.
Vegger: Malt platekledning, tapet, malt panel og keramiske fliser.
Himling: Malt platekledning og takplater.

Lagring:
Innvendig bod i underetasjen på ca. 8 m². Utvendig bod ved inngangspartiet på ca. 7 m² med teak dørblad.

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

- Terrasse | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold. Noe løst terrassedekke ved tak til bod. Ytterligere kontroll må foretas, og utbedringer utføres. Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde. Åpningene i rekkverket på terrassen er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

- U.etg. Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det er ikke framvist dokumentert utførelse av vanntett

sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

- U.etg. Bad - Overflater, vegger og himling | Ufagmessige/utette gjennomføringer i vegg mot bod. Ved lekkasje på rør vil vann følge rør inn i veggen og føre til skader i vegg. En ikke-fagmessig utførelse vil også sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Utbedringer må utføres for å lukke avviket. Det er påvist riss/sprekker i murfuger. Slike riss kan indikere bakenforliggende fuktskade. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- U.etg. Bad - Overflater gulv | Det er påvist områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Det anbefales utbedring av berørte områder. Det er påvist sprekker i flis i dusjsonen. Dersom membranen under er intakt, anses dette som et kosmetisk avvik; membranen kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales at flis(er) med sprekk byttes.

- U.etg. Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon 21 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges. Arbeidene rundt sluk er utført slik at det ikke er mulig å verifisere om det er utført fagmessig. Avvik kan forekomme uten at dette er oppdaget. Vær obs på denne risikoen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Innvendige vannledninger | Vannrør av eldre type. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av eldre dato. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på

eldre anlegg.

Helse, miljø og sikkerhet

- Terrasse: Rekkverket er for lavt og åpningene i rekkverket er for store i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyden er under forskriftskrav, og åpningene i rekkverket samt mellom trinnene er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift da berederen er tilkoblet stikkontakt.

- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring er ikke framvist, og regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget anbefales.

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
Boligen ligger sentral og attraktiv til i et etablert boligområde på Bønestoppen. Det er et svært barnevennlig område med flere lekeplasser i området.

Flere barnehager i nærhet, som blant annet Bønestoppen barnehage, Senterhagen barnehage og Kidsa Ospeli. 100 meter til nærmeste barnehage.

Fin furuskog med blåbærlyng overalt rundt i området. Mange utsiktsplasser og utforskningseldoradoer for både store og små.

Fra eiendommen har man kort vei til Fjellsdalen skole, som er en anerkjent barneskole som er kjent for sitt gode miljø, samt barnevennlige beliggenhet skjermet for biltrafikk. Foruten Fjellsdalen skole har man også Lyshovden og Bønes barneskole beliggende på Kråkenes like i nærheten.

Super praktisk med Rema 1000 (tidligere Bunnpris) ligger like ved boligen innen noen minutters gange. Spar butikken på Bønes Senter ligger også rett i nærheten. Spar butikken er kjent for sitt personale som yter topp service til sine kunder og som også er anerkjent for sin gode kjøttvaredisk. Bønes senter innehar også frisør og interiør/hobbybutikk. Oasen storsenter ligger også innen gangavstand til boligen. Her har man de aller fleste fasiliteter som blant annet: butikker, cafeer, restauranter, vinmonopol, Sissels treningssenter, tannlege, legesenter, bibliotek m.m.

Nærhet til 7Fjell bryggeri som har forskjellige arrangement en gang i mnd.

For de turglade er det flere fine turmuligheter. Tursti opp Løvstakken ligger innen ca. 5 minutters gange. På en flott sommersdag bruker man ca. 45 min til toppen, evt. 25 minutter til første fjelltopp Gullsteinen. Bønesparken ligger like før og her har man grusede turstier og ballbane.

"Det gamle hemmlige stedet" er et herlig opparbeidet område i skogen ovenfor parken med gapahuk, bålplass, disser, zipline m.m . Perfekt for barnehage- og skolebarn. Kort vei også til populært friluftsområde ved Kyrkjetangen. Her har man en meget populær badeplass som er godt tilrettelagt med stupebrett, benker og bord m.m.

Videre ligger Langegården samt Bønes gård med sine mange kortreiste delikatesser også i boligens nærområde. På Langegården finner man også dyr av forskjellig slag, en total lykke for de minste! Fra Langegården er det videre kort vei til Gamlehaugen, som er en nasjonaleiendom med offentlig park, museum og kongebolig for Vestlandet. Dette er klart en av Bergens stoltheter, og Gamlehaugen er en yndet samlingsplass for grilling og bading på sommerstid!

Kun 2 minutters rask gange til nærmeste busstopp. Ca 13 min med buss til byen.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Andelskjedehus over to plan med grunnmur og fundamenter av betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater. Takkonstruksjonen har saltak med W-takstoler i tre, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Garasje i rekke:
Grunnmur i betong og gulv mot grunn av asfalt. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning, og taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus R.1 (nybygg) den 21.11.1984. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for fem garasjerekker (nybygg) datert 04.02.1986. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 21.11.1984

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 vedfyring. Peisovn med glassfront i stue, tilknyttet rørpipe i stål. Gulvvarme i gang og på bad. Vegghengte panelovner i stue og på begge soverom. Stråleovn på toalettrom.

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 12.10.2026 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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

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

Radon
Selger opplyser i egenerklæringen at det ble utført radonmåling 08.02.2024, med måleverdier på 42 Bq/m³ på soverom og 60 Bq/m³ i stue.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse innenfor felt B26. Gjeldende plan er FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B26, KORRIGERT BEBYGGELSESPLAN (plan-ID 5395101), ikrafttrådt 16.06.1982. Reguleringsformålet omfatter boligbebyggelse (kjedehus og boligblokk) med tilhørende fellesanlegg som felles veier, gangstier, parkering, garasjer og lekeplasser.

Eiendommen berøres også marginalt i grensen av eldre reguleringsplan FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7 (plan-ID 5390000), ikrafttrådt 01.03.1982, med et delareal på under 0,1 % (ca. 3 m²). Videre er planendring FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 692, TILLEGGSPARSELL (plan-ID 4210010), ikrafttrådt 07.12.1990, oppført i kommunens planopplysninger som relatert eller muligens relatert til eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone), samt en mindre del avsatt til grønnstruktur.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag
- FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, REGULERING AV FORTAU (plan-ID 5390009) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 7, B27, BEBYGGELSESPLAN (plan-ID 5395900) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1420, BØNES, PLANOMRÅDE 7, PLAN FOR UTBYGGING FELT D5 (plan-ID 5396100) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B25, BYGGETRINN III (plan-ID 5395800) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, SKOLETOMT (plan-ID 4210100) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET, PLANOMRÅDE 2 B7 (plan-ID 4215100) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20, LØVSTAKKEN, FJELLSDALEN, BERGEN RACKETSENTER (plan-ID 4210201) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B 25, BYGGETRINN II (plan-ID 5395300) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 2, FJELLSDALEN SKOLE (plan-ID 4210200) - status: endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2 (plan-ID 4210000) - status: endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 20/1076: Tilbygg idrettshall (igangsettingstillatelse 27.01.2021, saksnr. 201921625)

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 vei, 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.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 002 544 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 010 174 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.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Boligen er forhåndsutlyst hos forretningsfører med meldefrist 24.09.2026 kl. 10:00. Konferer megler om noen har meldt seg. Etter boligen er solgt avklares forkjøpsretten med forretningsfører, dette tar maks 5 virkedager
Forkjøpsfrist: 24.09.2026

Eier
Trond Moberg

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

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

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 6 300 000,-), kr 94 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Ekstra kostnad pr. eventuell tinglyst utleggsforretning. kr 2000,- KUN VED BRUK
Markedspakke komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Trykking av salgsoppgave, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 15 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 500,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 182 330,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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 Bjerk Takst AS den 15.09.2026.

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

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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
Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 401
E-post: trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord
5881 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










HÄR BOR
FAMILJEN
MOBERG





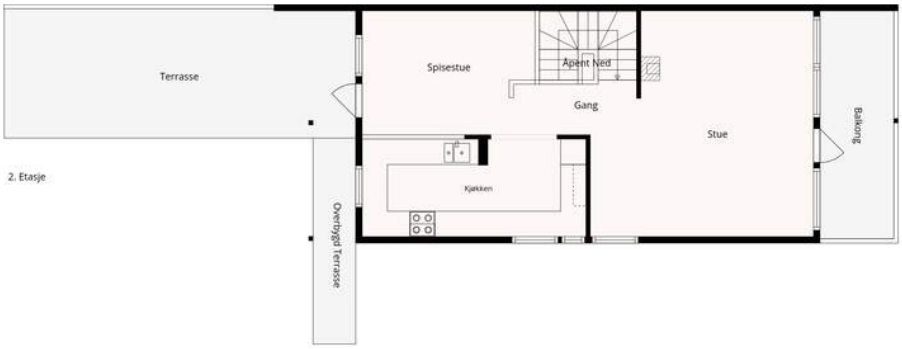














mood foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert































BØNESSKOGEN 347

Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bønestoppen	Linje 14, 15, 49	3 min / 0.3 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	5 min / 2.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min / 8.8 km
Bergen Flesland		16 min

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.)	407 elever, 21 klasser	8 min / 0.6 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)	227 elever, 17 klasser	14 min / 1.3 km
Bønes skole (1-7 kl.)	395 elever, 22 klasser	21 min / 1.7 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	142 elever, 14 klasser	22 min / 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	399 elever, 33 klasser	5 min / 3.1 km
Fyllingsdalen videregående skole	588 elever, 28 klasser	6 min / 3.4 km
Amalie Skram videregående skole	1000 elever	13 min / 8.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

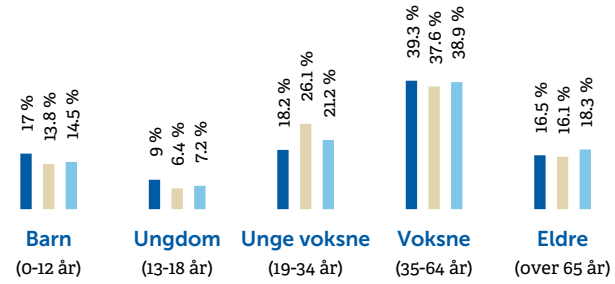
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bønesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 ...	66 barn	3 min / 0.2 km
Senterhagen barnehage (0-5 år)	100 barn	8 min / 0.6 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 ...	68 barn	14 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bønes		8 min
Spar Bønes	Post i butikk, PostNord	13 min / 1.1 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 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

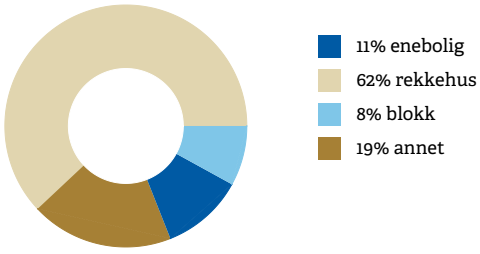
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Bønes Idrettshall Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane Fotball	**8 min** 0.7 km
Bergen Racketsenter	**7 min**
Aktiv365 Bønes	**8 min**

BOLIGMASSE



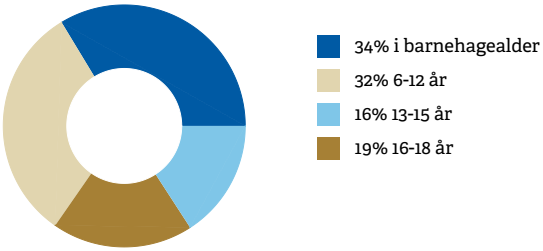
«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent

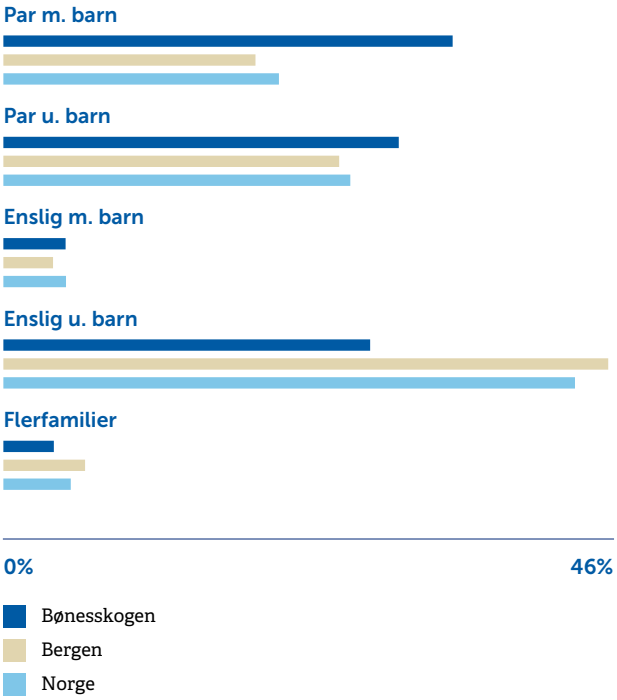
VARER/TJENESTER

Oasen	**5 min**
Apotek 1 Oasen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



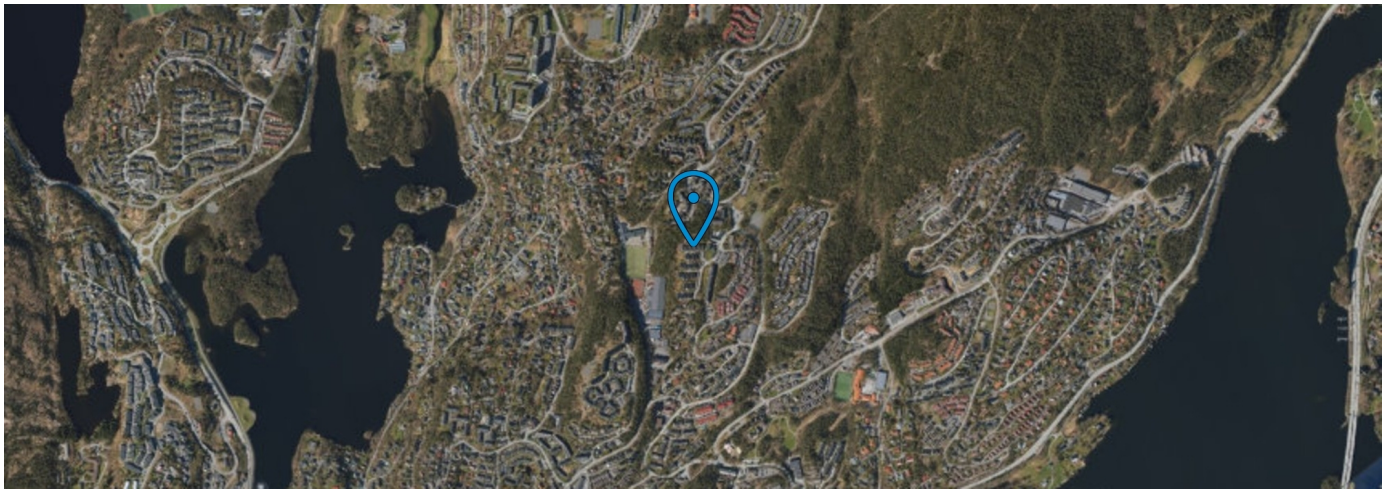
FAMILIESAMMENSETNING

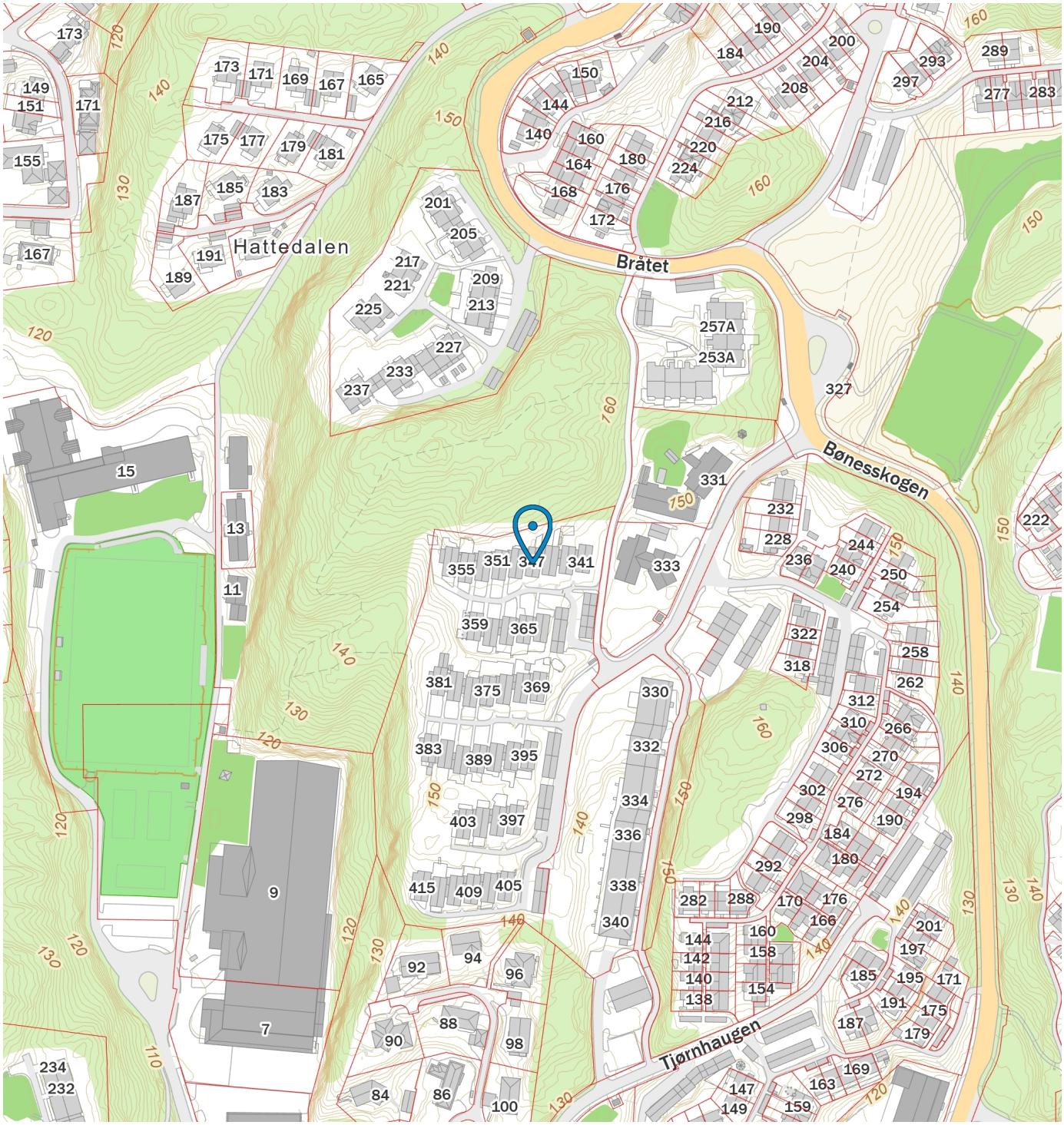


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

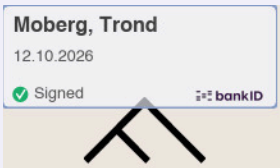
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: 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	Trond Moberg
Boligen	• Boligen ble kjøpt 1984 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bønesskogen 347
5154 BØNES

4601-20/967/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Membran og fliser, dusj,servant med skuffeseksjon

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Turøy/Algrøy
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

8/2. 2024. Soverom 42Bq. Stue 60 Bq

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Bønesskogen 347, 5154 BØNES
BERGEN kommune
gnr. 20, bnr. 967
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2649 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YM1624

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

NITO

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Andelskjedehus over to plan.
Sørvendt altan på 9,1 m² med utgang fra stue.
Nordvendt terrasse på 24,1 m² med
utgang fra stue/kjøkken.
Tilhørende del av garasje i rekke på 13,9 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses
å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.
Taket er tekket med sutak, lekter
og betongtakstein.

Nedløp, beslag og skorstein over tak:
Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe er kledd i blikk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med
utvendig trekledning og fasadeplater.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør bod: Teak dørblad.
Ytterdør: Finert dørblad.
Terrassedører: Tredører med felt av isolerglass.

Altan:
Sørvendt altan på 9,1 m² med utgang fra stue.

Terrasse:
Nordvendt terrasse på 24,1 m² med
utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Malt tregulv, tapet på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Malt tregulv, tapet og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Stue: Behandlet tregulv, tapet og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Peisovn med glassfront i stue.

Innvendig trapp:
Malt trapp med åpne trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Areal: 7,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger,
malt platekledning og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne
og opplegg for vaskemaskin.
Ventiler i vegg og himling.
Sluker av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Behandlet tregulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
underlimt stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk fra ventilasjon i himling.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toaletrom:
Areal: 2,0 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i bod.
Volum: 194 liter. Produsert: 2018.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i gang og bad.
- Vegghengte panelovner i stue og på begge soverom.
- Stråleovn på toalettrom.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

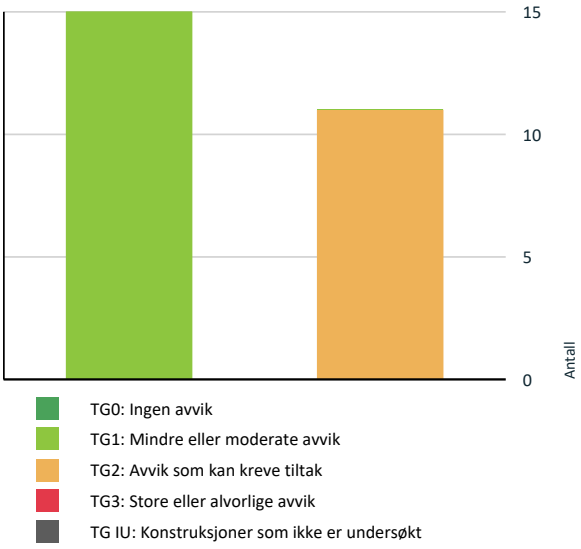
I u.etg. er deler av bod en separat matbod, bad er på tegning oppdelt bad og vaskerom.
På tegning for 1.etg. er kjøkken et lukket rom og det er et soverom ved terrassedør mot bakhagen.
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse Gå til side

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket på terrassen er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger mellom trinn gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

HMS:
Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Opplyst fra selger

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Utvendig fasade:	2025: Alle vinduer og fasader oppgradert.
Innvendige overflater:	2020.
Tak/takrenner/nedløp:	2020.
Våtrom/bad:	2009.
Kjøkken:	2009.
VVB/vannrør/avløpsrør:	2009.
	Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.
Taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:
• Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Deler av taket (siden med pipe) er nesten ikke synlig fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
• Det er begynt å vokse mose på taket, dette bør spyles vekk før det begynner å gro for mye.
• Det er skåret i en takstol for å gi plass til ventilasjonsanlegget. Resterende del av takstolen visuelt forsterket, men strukturell dokumentasjon på tiltaket foreligger ikke.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe er kledd i blikk.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør bod: Teak dørblad.
Ytterdør: Finert dørblad.
Terrassedører: Tredører med felt av isolerglass.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Sørvendt altan på 9,1 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og stål/aluminiumsprofil.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 24,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 5" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.

• Noe løst terrassedekke ved tak til bod. Ytterligere kontroll må foretas, og utbedringer utføres.

• HMS:
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket på terrassen er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Malt tregulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Malt tregulv, tapet og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Stue: Behandlet tregulv, tapet og malt panel på vegger
  og malt platekledning i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater, noe knirk i gulv 1.etg.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Bod(ene) er ikke beskrevet.
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert da dette ikke er en del av forskrift til avhendingsloven.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Rørpipe i stål.
Peisovn med glassfront i stue.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "Nedløp, beslag og skorsteiner over tak". Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 49,5 % ved 20,2 °C og trefukt på 7,3 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

Vurdering av avvik:

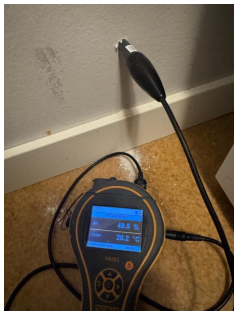
Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

• Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt trapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger mellom trinn gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger,
malt platekledning og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventiler i vegg og himling.
Sluker av plast.

Deler av våtrommet var dekket av fast innredning, vaskemaskin/tørketrommel og løsøre. Gulv, vegger, tettesjikt og overganger bak/under slik innredning er ikke vurdert. Skjulte avvik i tettesjikt og konstruksjon kan ikke utelukkes.

U.ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke framvist dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning og takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Ufagmessige/utette gjennomføringer i vegg mot bod.
Ved lekkasje på rør vil vann følge rør inn i veggen og føre til skader i vegg. En ikke-fagmessig utførelse vil også sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Utbedringer må utføres for å lukke avviket.

• Det er påvist riss/sprekker i murfuger. Slike riss kan indikere bakenforliggende fuktskade. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

• Det er påvist områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Det anbefales utbedring av berørte områder.

• Det er påvist sprekker i flis i dusjsonen. Dersom membranen under er intakt, anses dette som et kosmetisk avvik; membranen kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales at flis(er) med sprekk byttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon 21 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

• Arbeidene rundt sluk er utført slik at det ikke er mulig å verifisere om det er utført fagmessig. Avvik kan forekomme uten at dette er oppdaget. Vær obs på denne risikoen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk.

U.ETG. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Balansert ventilasjon, ventil i himling.

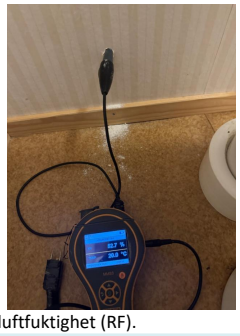
U.ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 52,7 % ved 20,0 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Behandlet tregulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk fra ventilasjon i himling.

TOALETTROM

U.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 2,0 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:

• Vannrør av eldre type. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Avløprsrør av eldre dato. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i bod.
Volum: 194 liter. Produsert: 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldende forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠ 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

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 9 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i gang og bad.
- Vegghengte panelovner i stue og på begge soverom.
- Stråleovn på toalettrom.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

mrk:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• HMS:
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket på terrassen er ikke i henhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

• HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger mellom trinn gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

• HMS:
Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

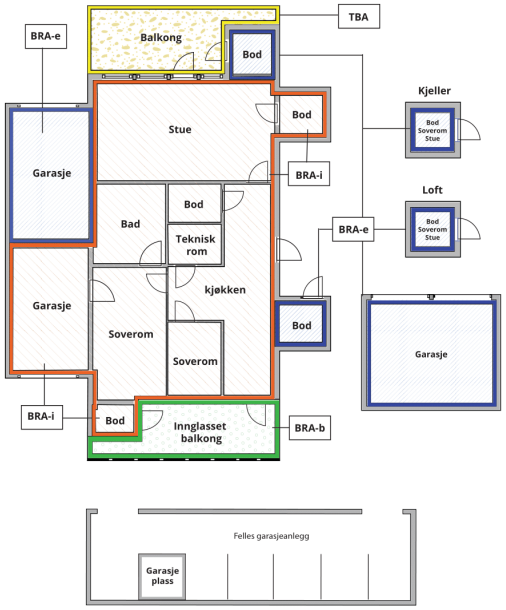
Hva er måleverdig areal?

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.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.	57	7		64	24
1.etg.	57			57	9
SUM	**114**	**7**			**33**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, toalettrom, bod.	Utvendig bod.	
1.etg.	Stue/kjøkken.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre: 1,7 m².
- Gang: 12,8 m².
- Sov 1: 12,1 m².
- Sov 2: 9,4 m².
- Bad: 7,1 m².
- Toalettrom: 2,0 m².
- Bod: 8,7 m².
- Utvendig bod: 7,5 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Stue/kjøkken: 57,3 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I u.etg. er deler av bod en separat matbod, bad er på tegning oppdelt bad og vaskerom.
På tegning for 1.etg. er kjøkken et lukket rom og det er et soverom ved terrassedør mot bakhagen.
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Del av garasje i rekke: 13,9 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Trond Moberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	967		0	17320.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bønesskogen 347

Hjemmelshaver
Tjørnåsen Borettslag

Vedlegg: Takstrapport

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Tjørnåsen Borettslag	953071614		Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Trond Moberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	27 407	*31.12.2025*	1 181 747	*23.09.2026*

Kommentar
Sum felleskostnader: kr 10630,- pr. mnd.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområdet på Bønes.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med blokker og tilsvarende bebyggelse.

Det er gangavstand til barnehager, skoler, butikk og busstopp.
Mange fine turmuligheter i nærområdet, kort vei til badeplass på Kyrkjetangen.
Idrettshall og fotballbane i kort avstand fra boligen. Til Oasen kjøpesenter er det ca. 6 minutters kjøring, her finner man de fleste servicetilbud/fasiliteter, ca. 13 minutter med bil til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Bønesskogen.
Valgkrets: Bønes valgkrets.
Kirkesogn: Bønes.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealet, div. prydbusker/beplantning og interne veier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsboliger.

Parkering

Opplyst en plass i garasje i rekke.

Om borettslaget

Tjørnåsen borettslag består av til sammen
38 boliger fordelt på 6 rekker.
Utvendig adkomst til boligene.
Borettslaget har forkjøpsrett.
Styreleder: Finn Sæbø tlf. 48868930.
E-post: finn.sabo@aibel.com

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 071 614.
Navn/foretaksnavn: Tjørnåsen borettslag
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 25.05.1982.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0003232922			

Kommentar
Felles byggforsikring

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Garasjen har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal: 13,9 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn av asfalt.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon er tekket betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.09.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bønesskogen 347, 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 967
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

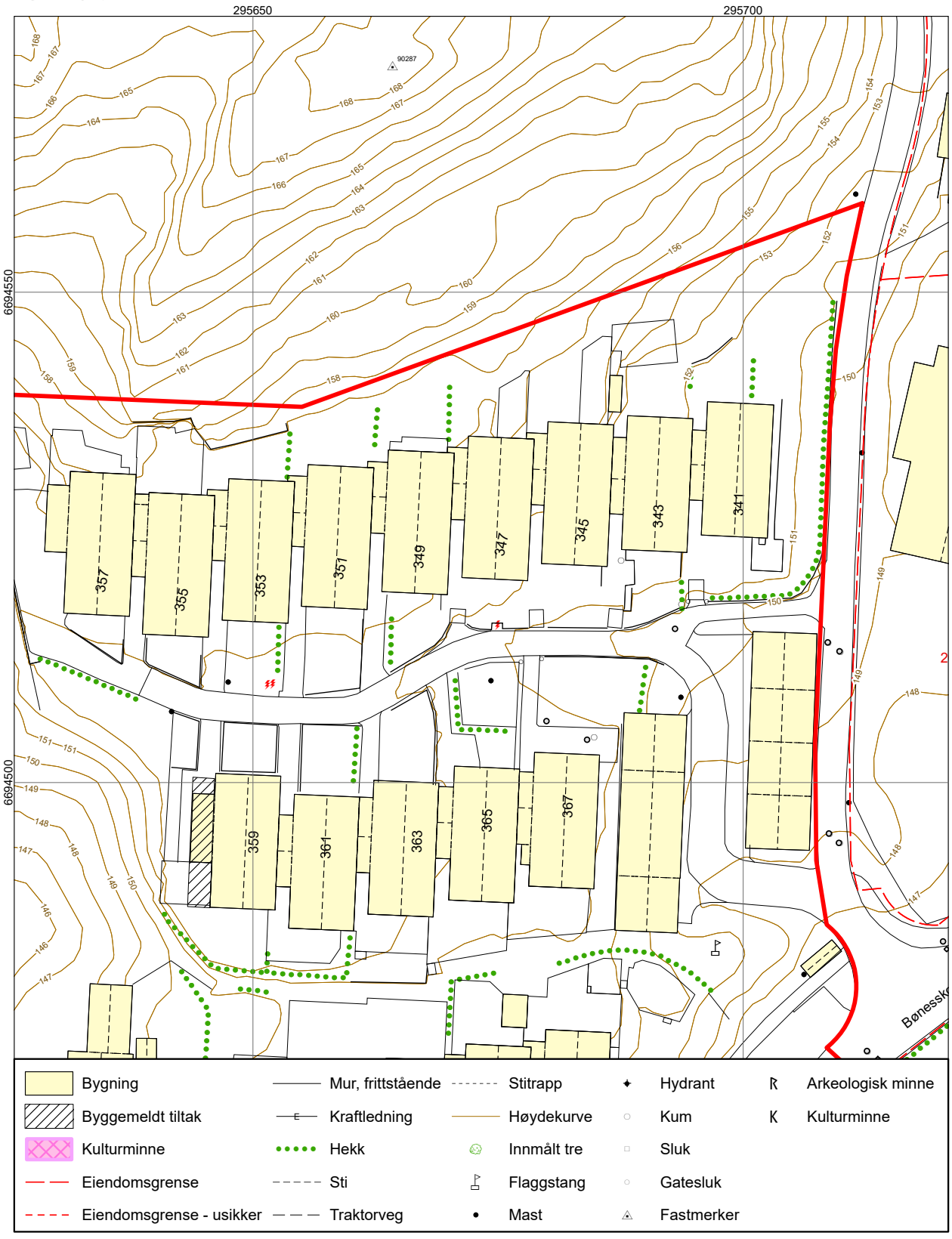
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/967/0/0
Adresse: Bønesskogen 347



Vedlegg: Kommunalinformasjon

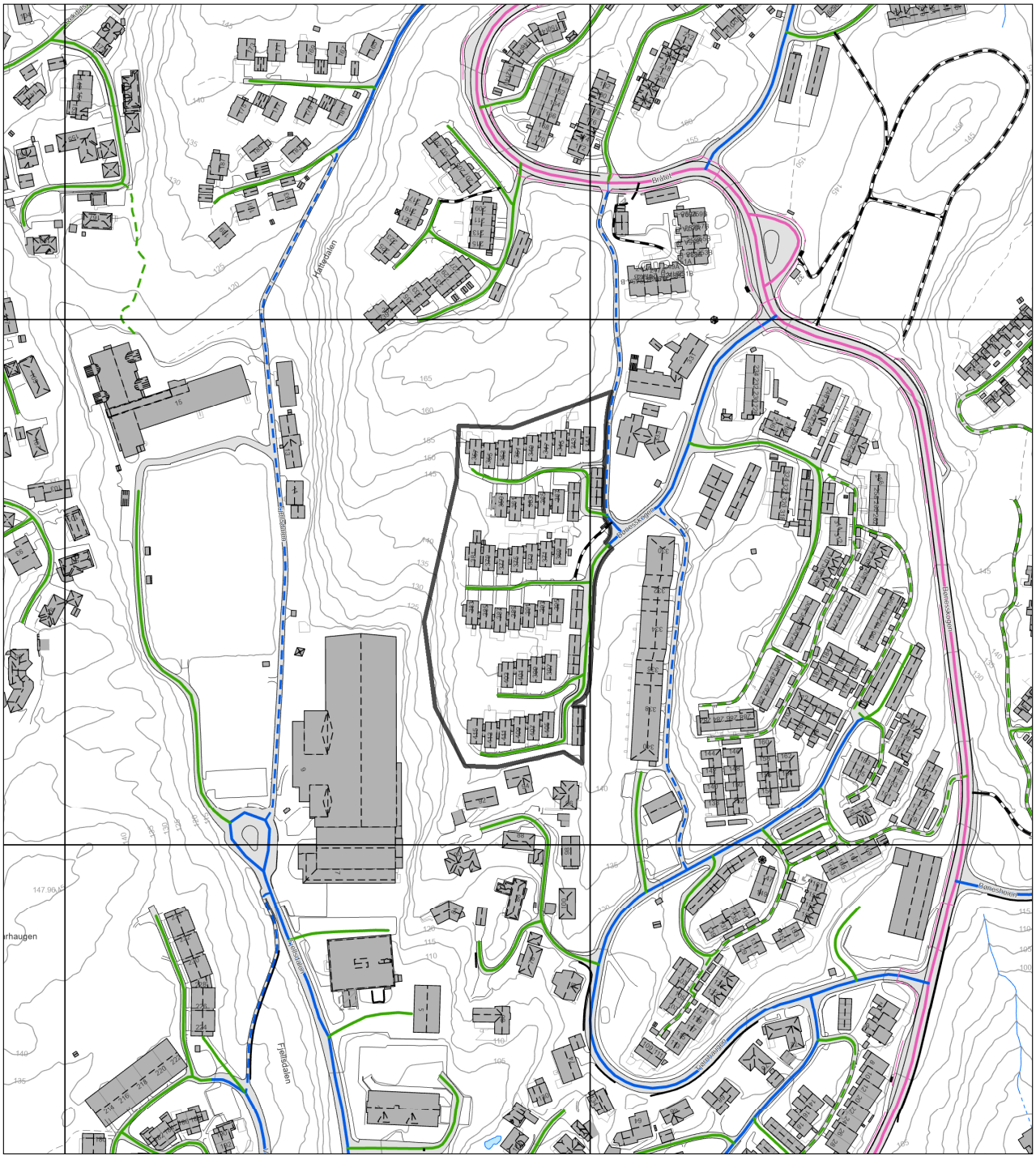
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/967/0/0
Adresse: Bønesskogen 347, 5154 BØNES

N



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260212
Ordrenummer: 9498351

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00020-0967-0000-000
Eiendommens adresse	Bønesskogen 385
Eier	TJØRNÅSEN BORETTSLAG , 953071614 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	82521803KR	0.0026	214 556,00	53 639,00
Abonnementsgebyr vann	4656m2	7.71	35 897,76	9 048,11
Stipulert mengde vann	6058m3	11.44	69 303,52	17 468,10
Abonnementsgebyr avløp	4656m2	10.62	49 446,72	12 463,00
Stipulert mengde avløp	6058m3	15.64	94 747,12	23 881,31
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	172 tømminger	72.00		12 384,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	38 pr.enhet	300.00	11 400,00	2 850,00
Renovasjon grunnpris	38 Pr.enhet	3890.68	147 845,84	36 961,46
Total eksl. mva			623 197,00	168 694,98

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

23.09.2026 09:28:45

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 2712260212
Ordrenummer: 07bb4642-e030-4955-a2d1-4109df4b6770

Forretningsfører

Navn: BOB BBL
Info levert: 15.09.2026 12:46
Referanse: 0102-1-06
Gebyr forhåndsutlysing: kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 406
Gebyr eierskifte: kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap: Tjørnåsen Borettslag, orgnr 953071614
Andelsnummer: 6
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Moberg Trond

Eiere registrert hos BOB BBL

Moberg Trond

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja
Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja
Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Tjørnåsen Borettslag
Signert styregodkjenning må sendes til eierskifte@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Vedtekter

for Tjørnåsen borettslag org nr 953 071 614, tilknyttet BOB BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. mai 1982, endret på generalforsamling 25. mars 1988, 20.04.05 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, 21.04.2021. Sist revidert på Generalforsamling 13.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

Sensitivity: Internal

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv som for eksempel vil gripe inn i bærende konstruksjoner, betongsåle, rør, balansert ventilasjon og radonsug, ledninger og anlegg forøvrig.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

Sensitivity: Internal

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

Sensitivity: Internal

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

(5) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig maling av fasade og vinduskarmer/lister samt vedlikehold av utvendige dører. Borettslaget holder maling, og fastsetter frister for oppstart og ferdigstillelse av arbeidet. Dersom arbeidet ikke utføres innen tidsfristen har borettslaget rett og plikt til å få arbeidet utført på andelseiers regning.

(6) Andelseier plikter å bære kostnadene ved vedlikehold/utskifting av påbygg/tilbygg eller andre forandringer som er utført for andelseiers regning. Skader som påføres hovedbygget som en følgeskade av skader på påbygg/tilbygg eller andre arbeider andelseieren har fått utført, skal erstattes av andelseier. Også følgeskader på hovedbygget som skyldes feil montering eller andre feil og mangler ved påbygg/tilbygg etc. erstattes av andelseier.
Ved større påbygg/tilbygg eller andre forandringer skal dette vedlikeholdsanvaret tinglyses som heftelse på andelen. Andelseier skal dekke kostnadene forbundet med tinglysing

(7) Arbeidet skal utføres i.h.t. HMS vedtektene i borettslaget.

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

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

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

Sensitivity: Internal

(11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (10) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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

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

(6) Balansert ventilasjonsanlegg og radonsug som er plassert i boligen vedlikeholdes av borettslaget

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale

Sensitivity: Internal

felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Sensitivity: Internal

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være skriftlig innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Behandle rapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Sensitivity: Internal

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det

Sensitivity: Internal

ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

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

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

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

12 – 3 Garasjer

Til hvert hus i Tjørnåsen Borettslag hører 1 –en- garasje i felles garasjeanlegg

Garasjeplassen er borettslagets eiendom og kan kun overdras til annen andelseier sammen med huset.

Andelseieren plikter til enhver tid å benytte garasjen, og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom.

Ved fremleie av garasjeplassen har andelseiere i borettslaget fortrinnsrett. Utlysning ved fremleie skal skje ved henvendelse til styret som foretar utlysning.
Leie for garasjen fastsettes av andelseier. Dersom det er flere søkere til en garasjeplass som er utlyst for fremleie skal botid legges til grunn – ved samme botid foretas loddtrekning.

Utvendig vedlikehold, samt utgifter til forsikring og felles strøm betales av borettslaget (drift- og vedlikehold av garasjer).
Maling av garasjer og vedlikehold av portmekanisme, er andelseiers ansvar.

Det må ikke utføres arbeid i garasjeanlegget som medfører brannfare, heller ikke må brannfarlige væsker oppbevares i garasjen.

Andelseier plikter til enhver tid å holde garasjeplassen ryddig.

Borettslaget er uten ansvar for skader på alt som blir oppbevart i garasjen.

Strøm til elbil lading faktureres den enkelte andelseier.
Bestilling av lader for elbil skal gå via styret.

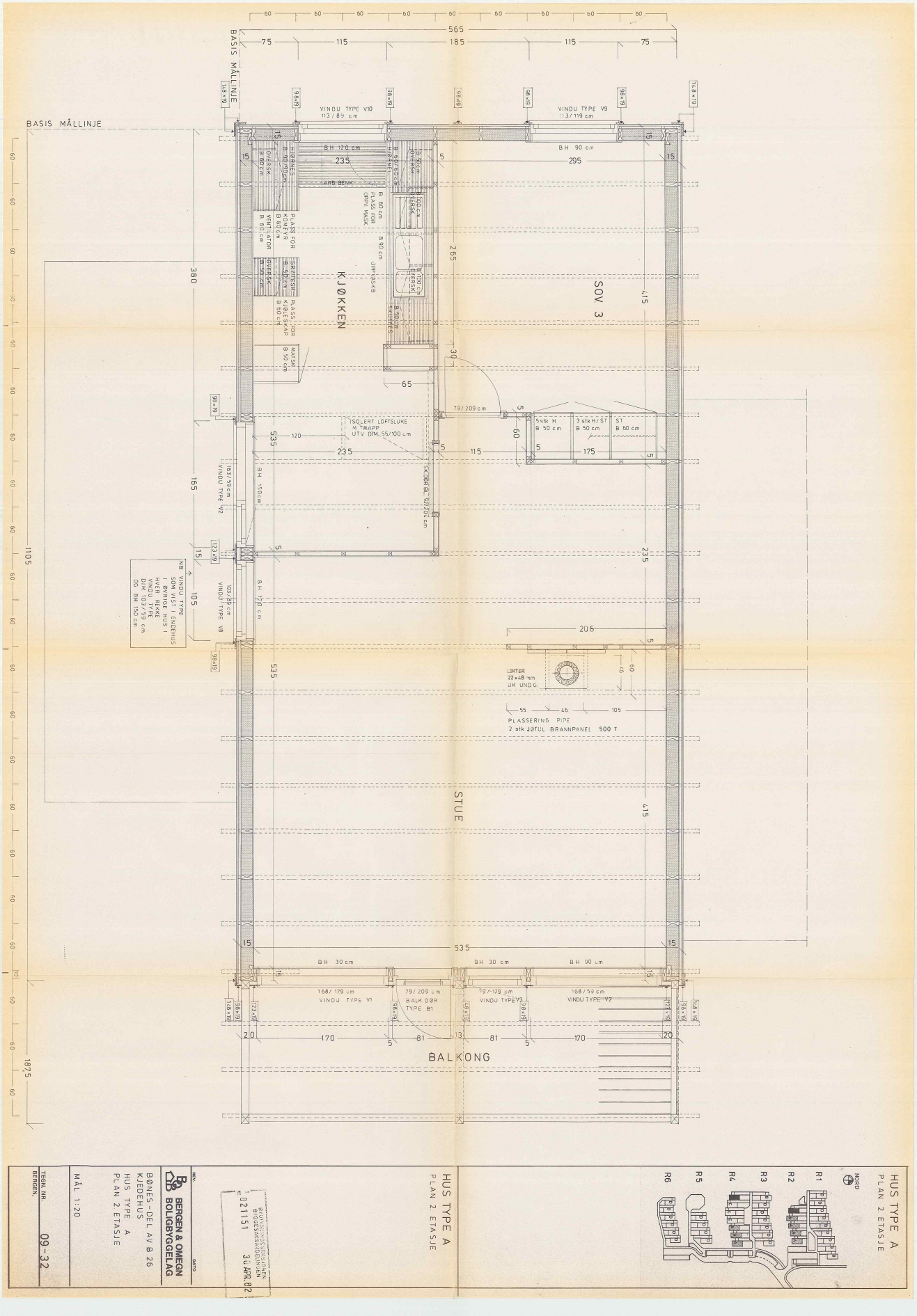
12 – 4 Lading av elbil/hybridbil

En andelseier kan etablere ladepunkt for elbil/hybridbil på sin garasjeplass. Tilkobling kan kun skje på borettslagets etablerte infrastruktur for elbil/hybrid bil lading.
Bestilling av lader og abonnement gjøres hos den til enhver tid gjeldende leverandør av ladetjeneste til borettslaget.

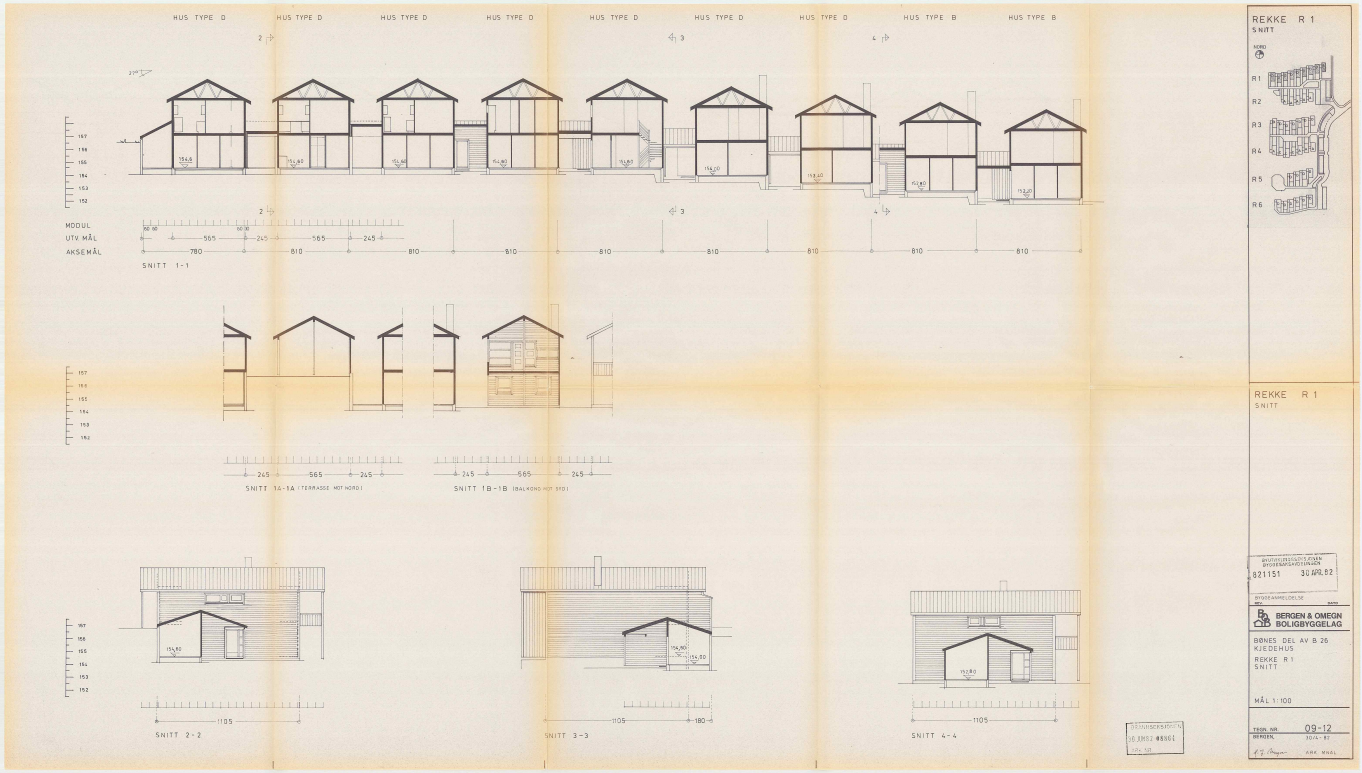
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

Sensitivity: Internal

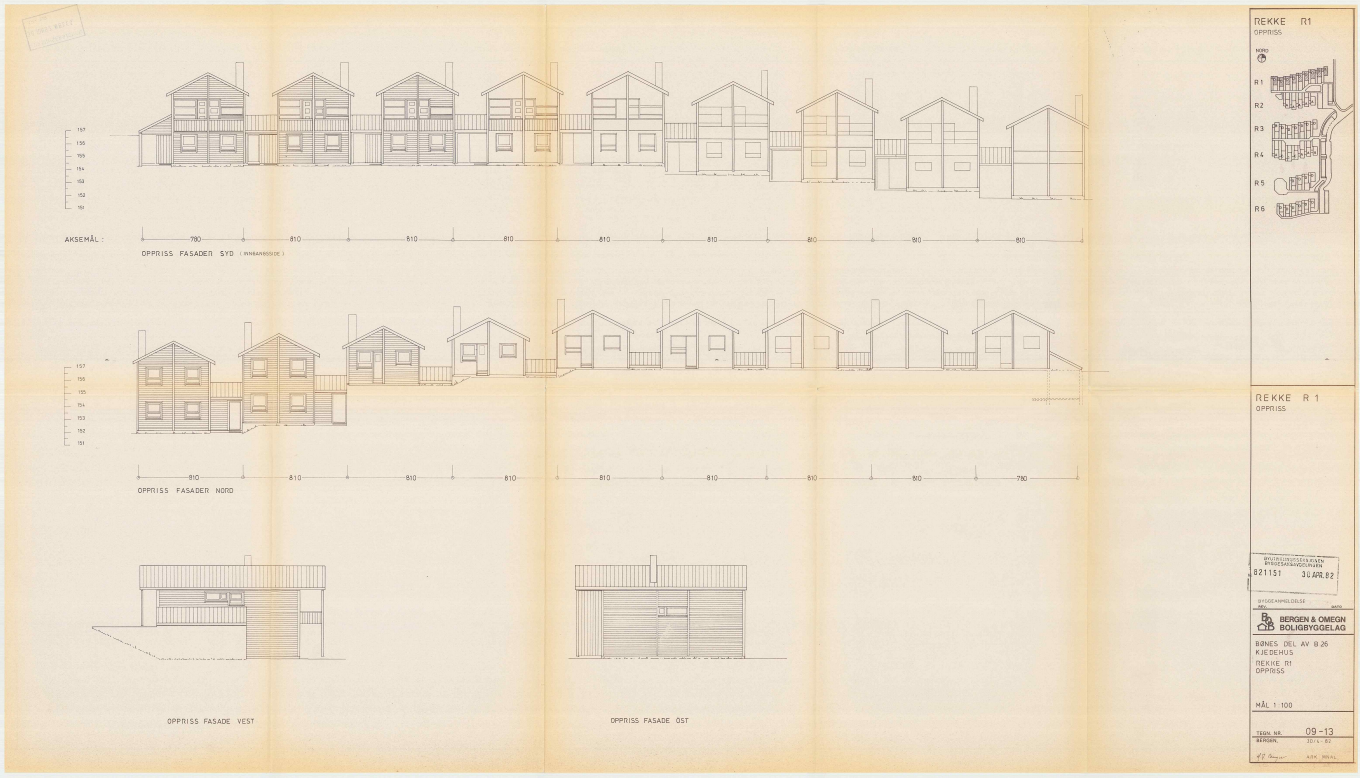
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



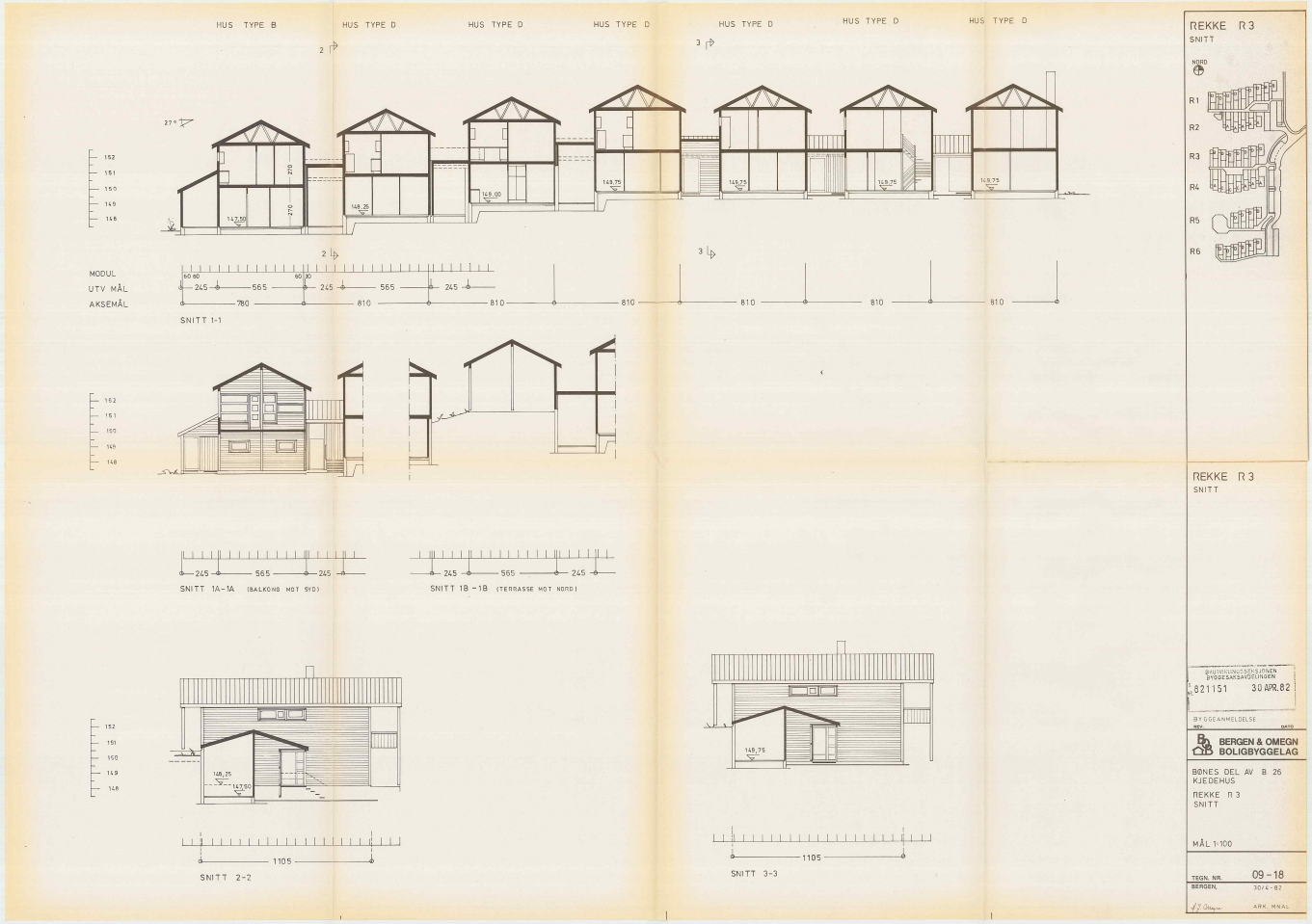
Vedlegg: Kommunalinformasjon



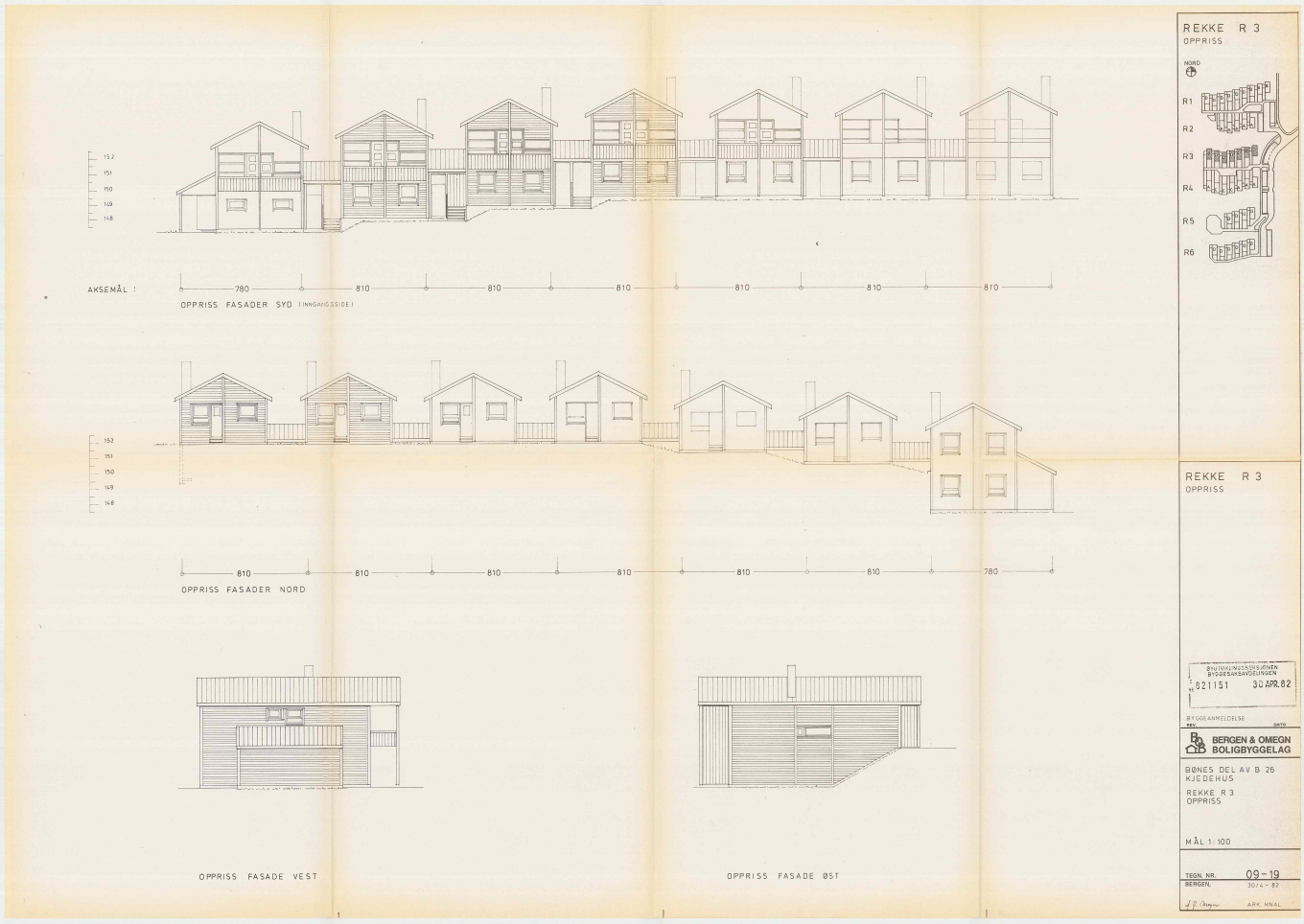
Vedlegg: Kommunalinformasjon



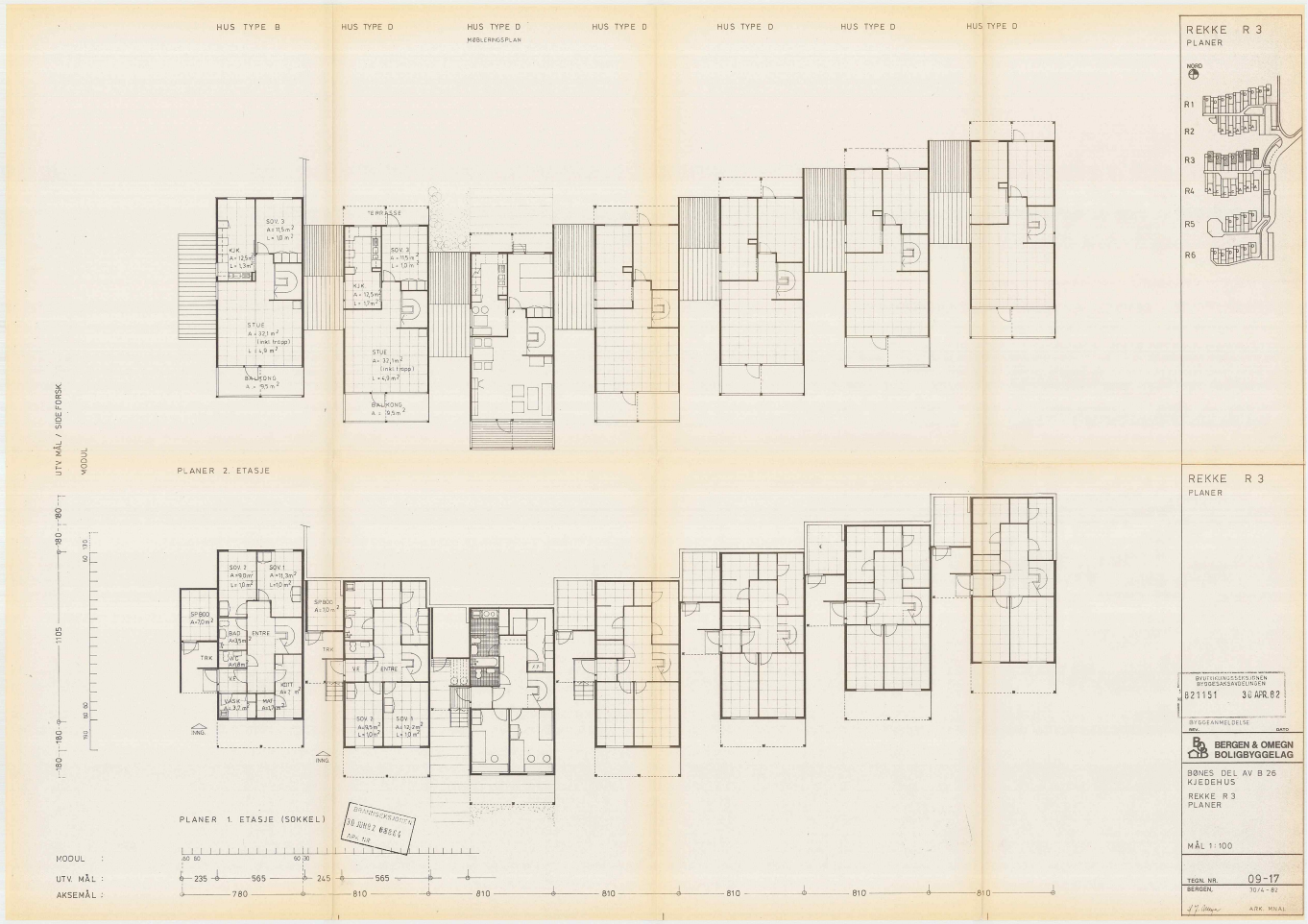
Vedlegg: Kommunalinformasjon



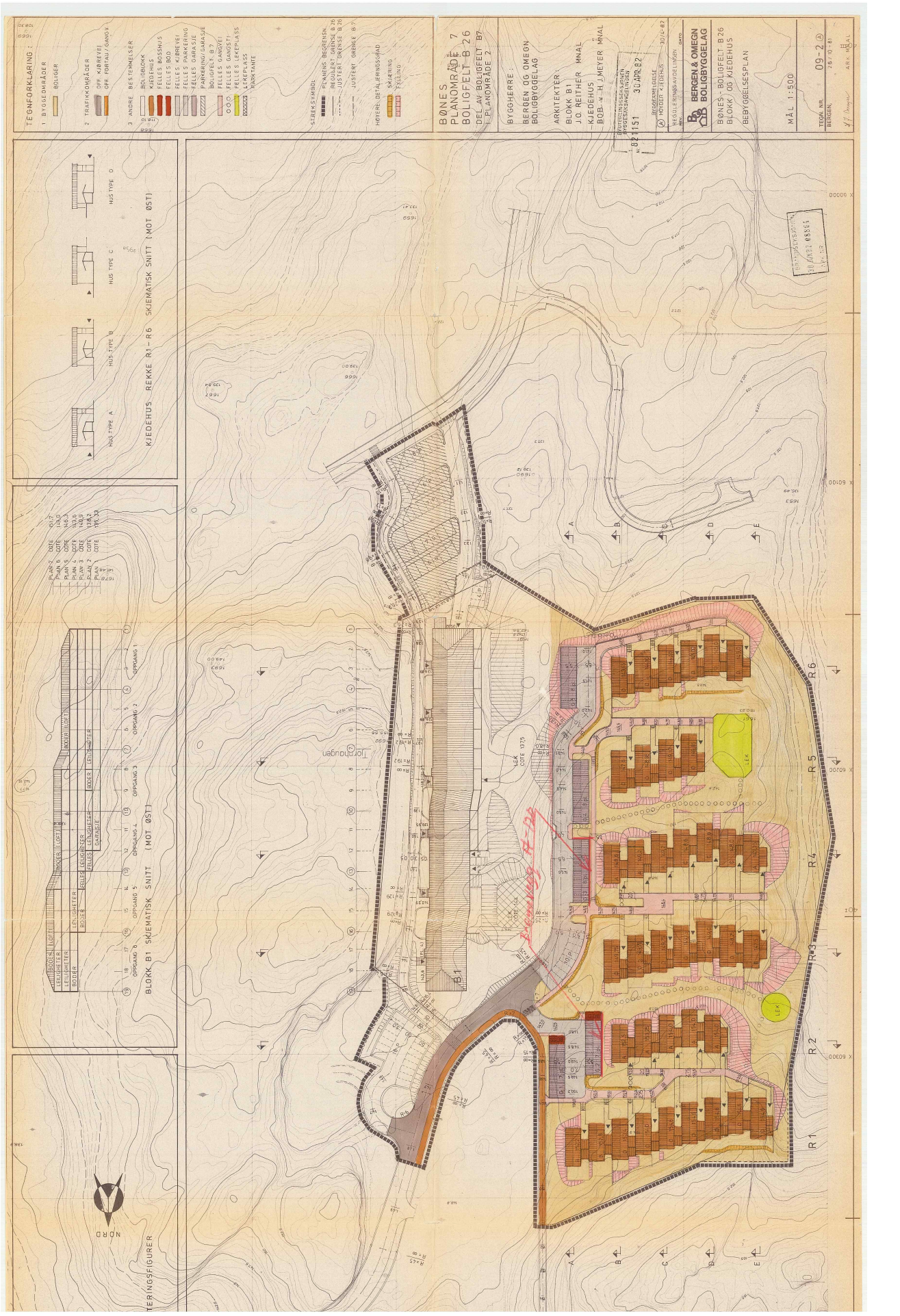
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

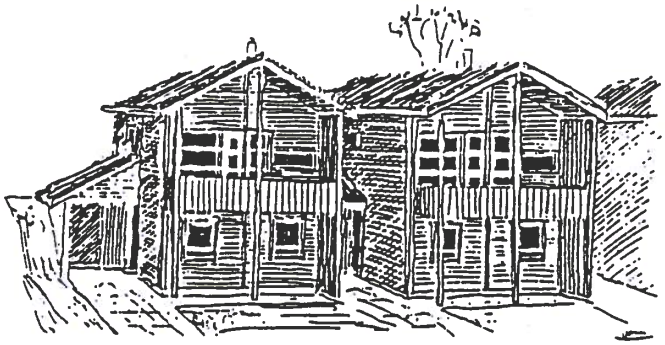


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

TJØRNÅSEN
BORETTSLAG



ORDENSREGLER

vedtatt på gen. forsamling 16 april 1997

1 Alminnelige ordensregler
Alle som bor i Tjørnåsen borettslag skal bidra til ro og orden , og alle plikter å følge til enhver tid gjeldene ordensregler .

2 Fellesområde
Alle har plikt til å påse at ikke fellesområdene blir forringet .

3 Utvendig renhold
Veiene mellom rekkene må kostes/spyles ved behov.
Snømåking/strøing må også utføres ved behov .
Disse plikter påhviler det enkelte hus for "gaten" foran egen bolig .

4 Dyrehold
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område .
Hundens etterlatenskaper skal fjernes av eier .

5 Bossplasser
Bossplasser skal kostes hver uke . Dette gjøres på rundgang .

6 Parkering
Innenfor borettslagets område skal parkering kun foregå på oppmerkede parkeringsplasser .
Borettshaverne skal bruke garasjene .
Det er forbudt å parkere uregistrerte kjøretøy på borettslagets eiendom .
Overtredelse medfører borttauing av kjøretøy for eiers regning .

7 Garasjer
Se eget skriv .

Styret 18 . 2 . 1997

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/967/0/0
Utlistet 23. september 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
258818492	Grunneiendom	0	Ja	17 321,7 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
5395101	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B26, KORRIGERT BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.06.1982		100,0 %
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.03.1982		< 0,1 % (2,6 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4210010	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 692, TILLEGGSPARSELL	190040458	07.12.1990

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5390009	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, REGULERING AV FORTAU	3	190410676
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5395900	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 7, B27, BEBYGGELSESPLAN	3	190610016
5396100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1420, BØNES, PLANOMRÅDE 7, PLAN FOR UTBYGGING FELT D5	3	190330319
5395800	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B25, BYGGETRINN III	3	190510991
4210100	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, SKOLETOMT	3	-
4215100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET, PLANOMRÅDE 2 B7	3	190001172
4210201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, LØVSTAKKEN, FJELLSDALEN, BERGEN RACKETSENTER	3	190631054
5395300	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B 25, BYGGETRINN II	3	190001296
4210200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 2, FJELLSDALEN SKOLE	3	199614457
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/1076	9429840-4	Tilbygg	Idrettshall	Igangsettingstillatelse	27.01.2021	201921625

Skrevet ut 23. september 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

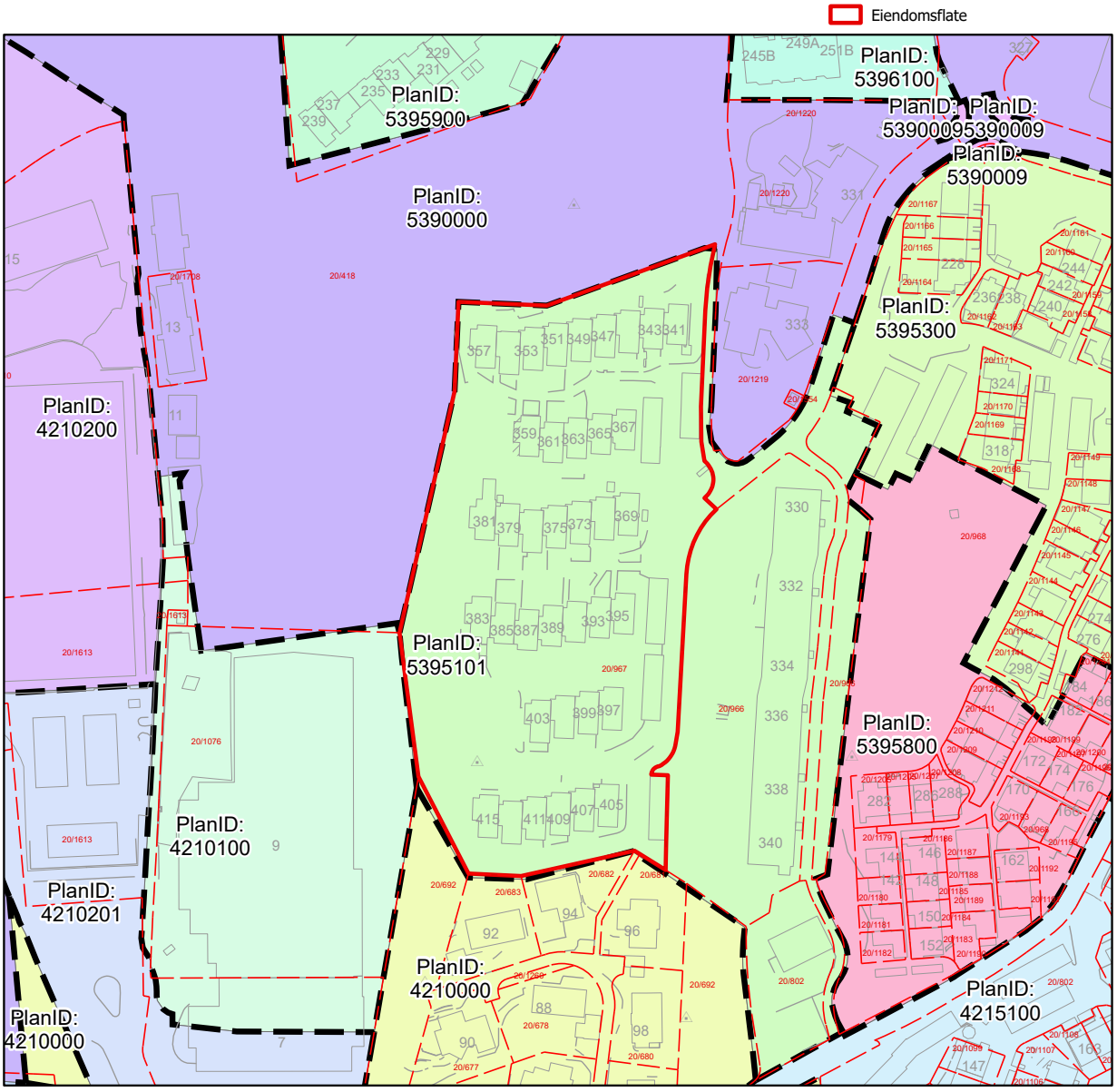
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/967/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Bønesskogen 347

N

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): 5395101,4210100,5390000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

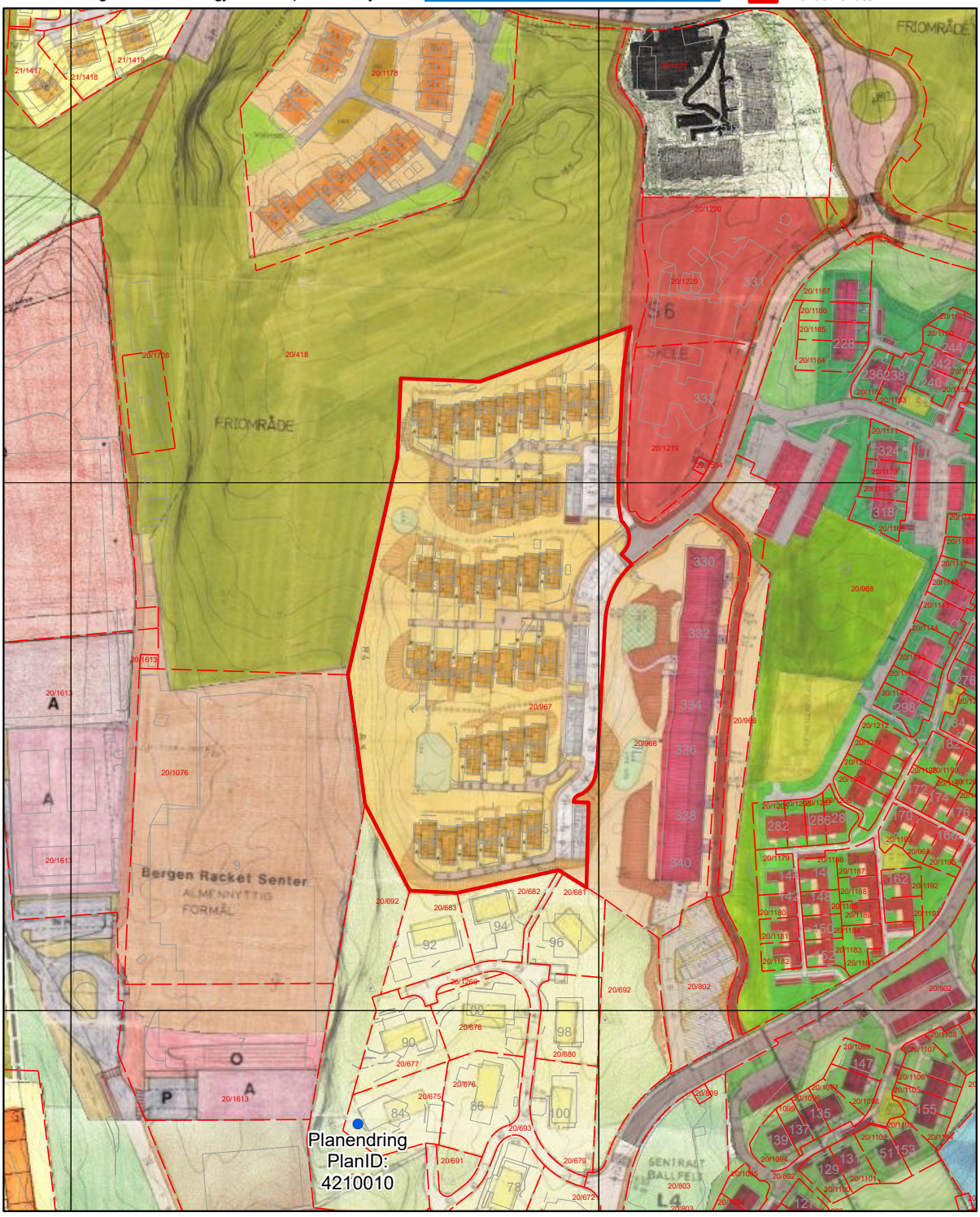
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/967/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Bønesskogen 347

N

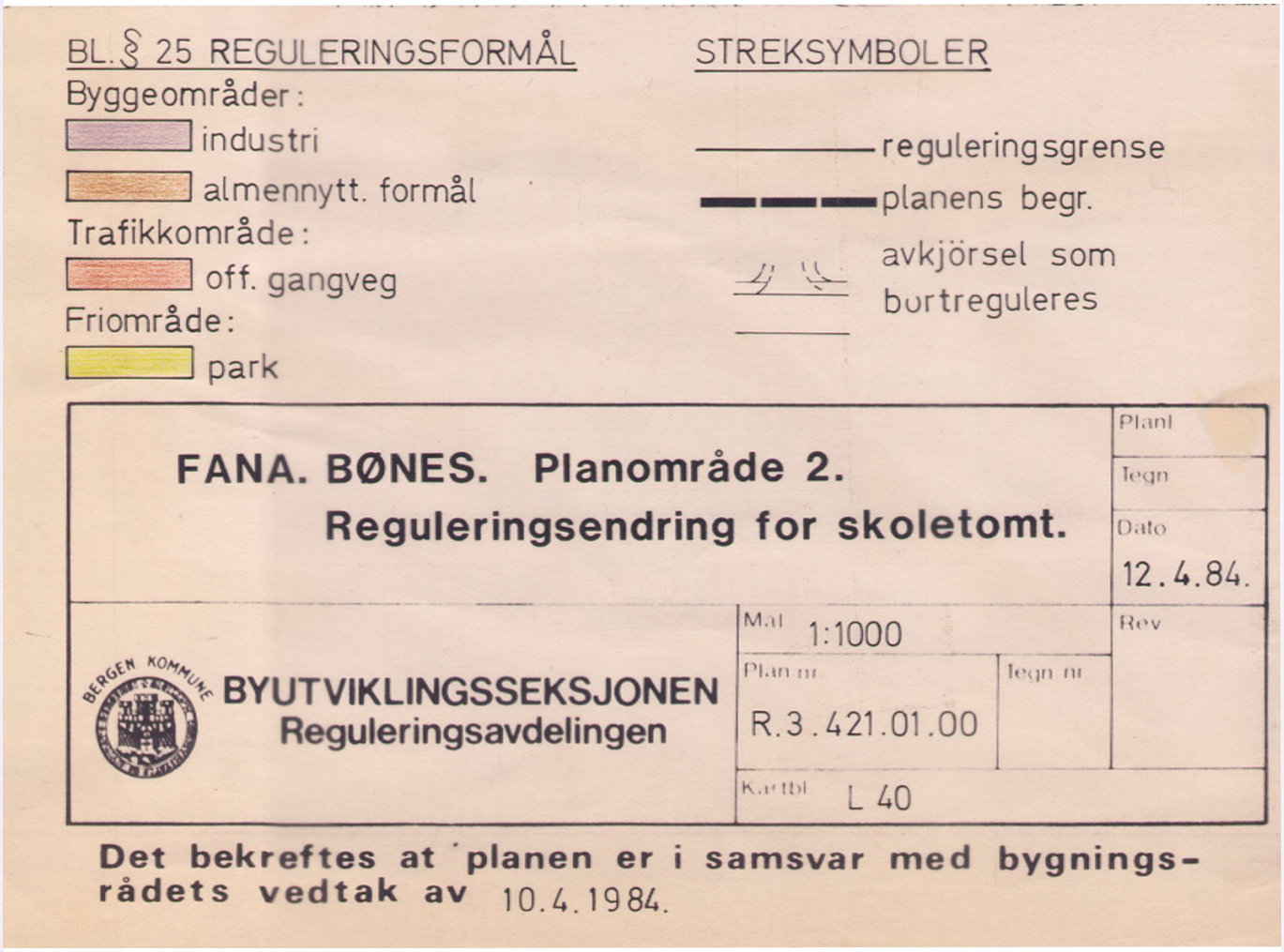
PlanID(er): 5395101,4210100,5390000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

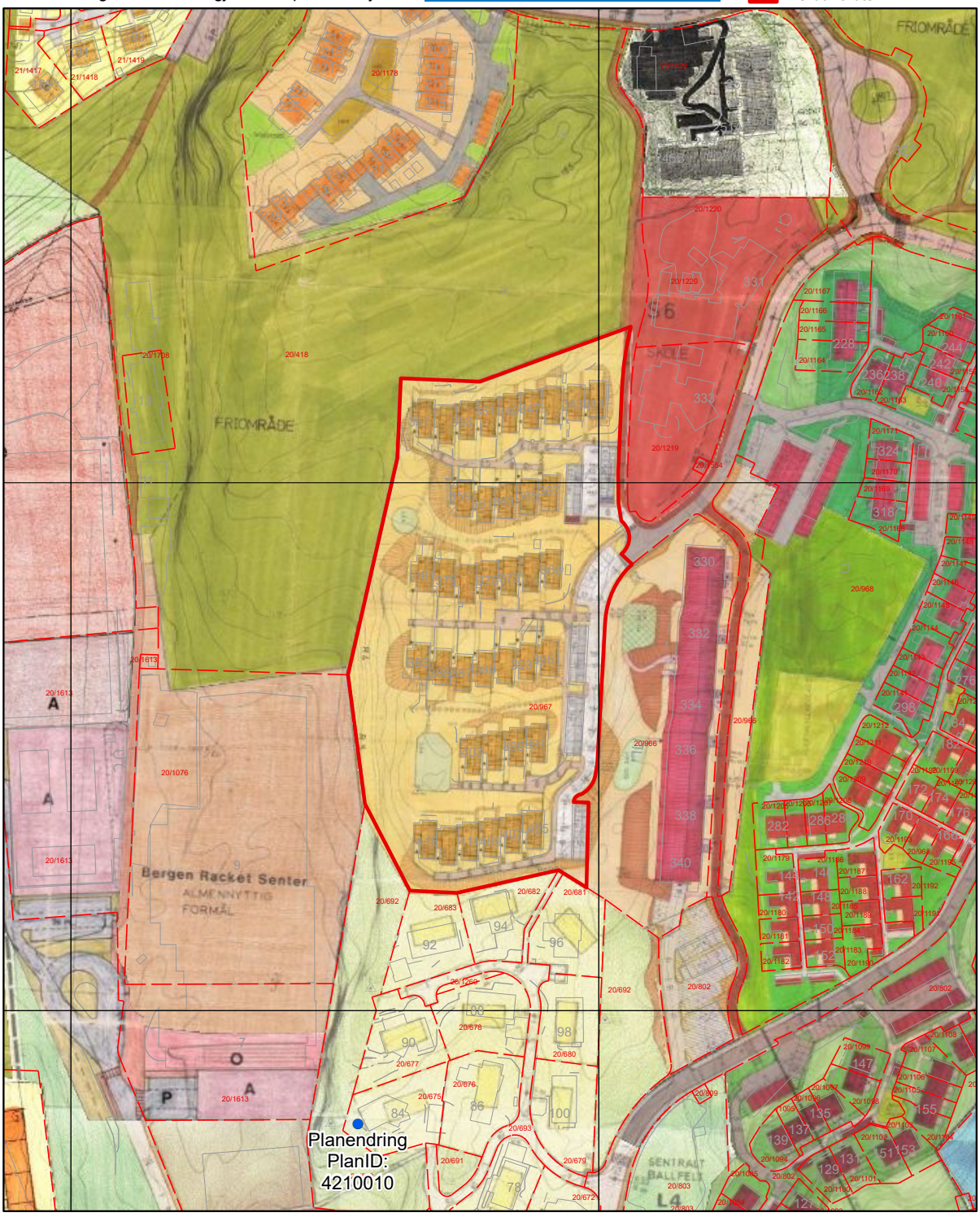
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/967/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Bønesskogen 347

N

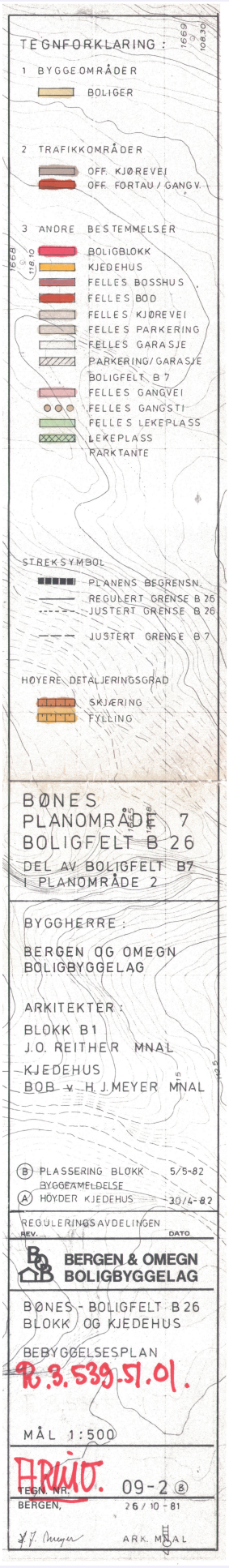
PlanID(er): 5395101,4210100,5390000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

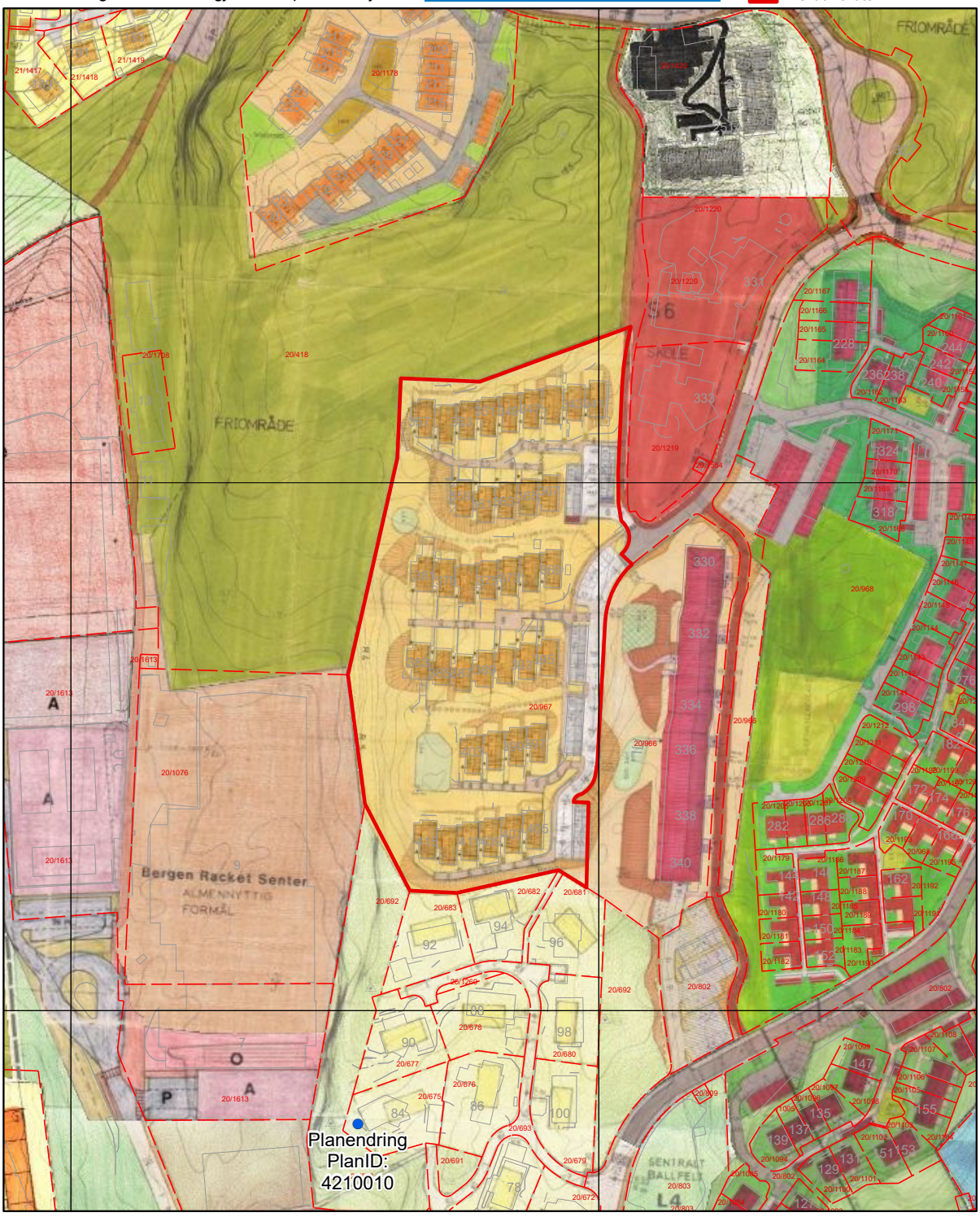
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/967/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Bønesskogen 347

N

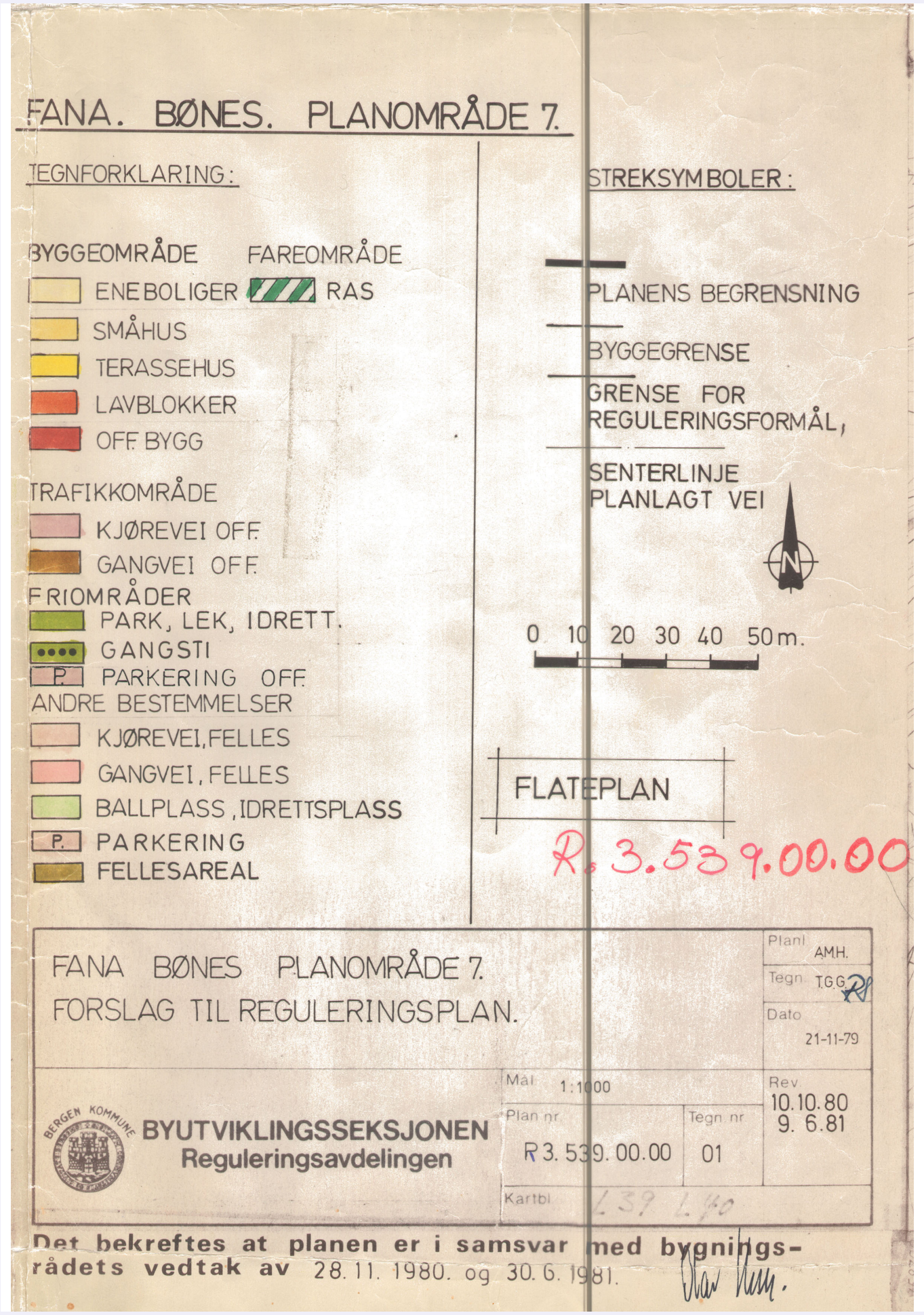
PlanID(er): 5395101,4210100,5390000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



FANA. BØNES. PLANOMRÅDE 7.

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDE
- ENEBOLIGER
- SMÅHUS
- TERASSEHUS
- LAVBLOKKER
- OFF. BYGG

FAREOMRÅDE
- RAS

TRAFIKKOMRÅDE
- KJØREVEI OFF.
- GANGVEI OFF.

FRIOMRÅDER
- PARK, LEK, IDRETT.
- GANGSTI
- P. PARKERING OFF.

ANDRE BESTEMMELSER
- KJØREVEI, FELLES
- GANGVEI, FELLES
- BALLPLASS, IDRETTSPLASS
- P. PARKERING
- FELLESAREAL

STREKSYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL,
- SENTERLINJE PLANLAGT VEI

N

0 10 20 30 40 50 m.

FLATEPLAN

R. 3.539.00.00

FANA BØNES PLANOMRÅDE 7.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.

Planl AMH.
Tegn T.G.G.
Dato 21-11-79

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1:1000
Plan nr R 3.539.00.00
Tegn nr 01
Kartbl L 39 L 40
Rev 10.10.80 9. 6.81

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 28.11.1980. og 30.6.1981.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

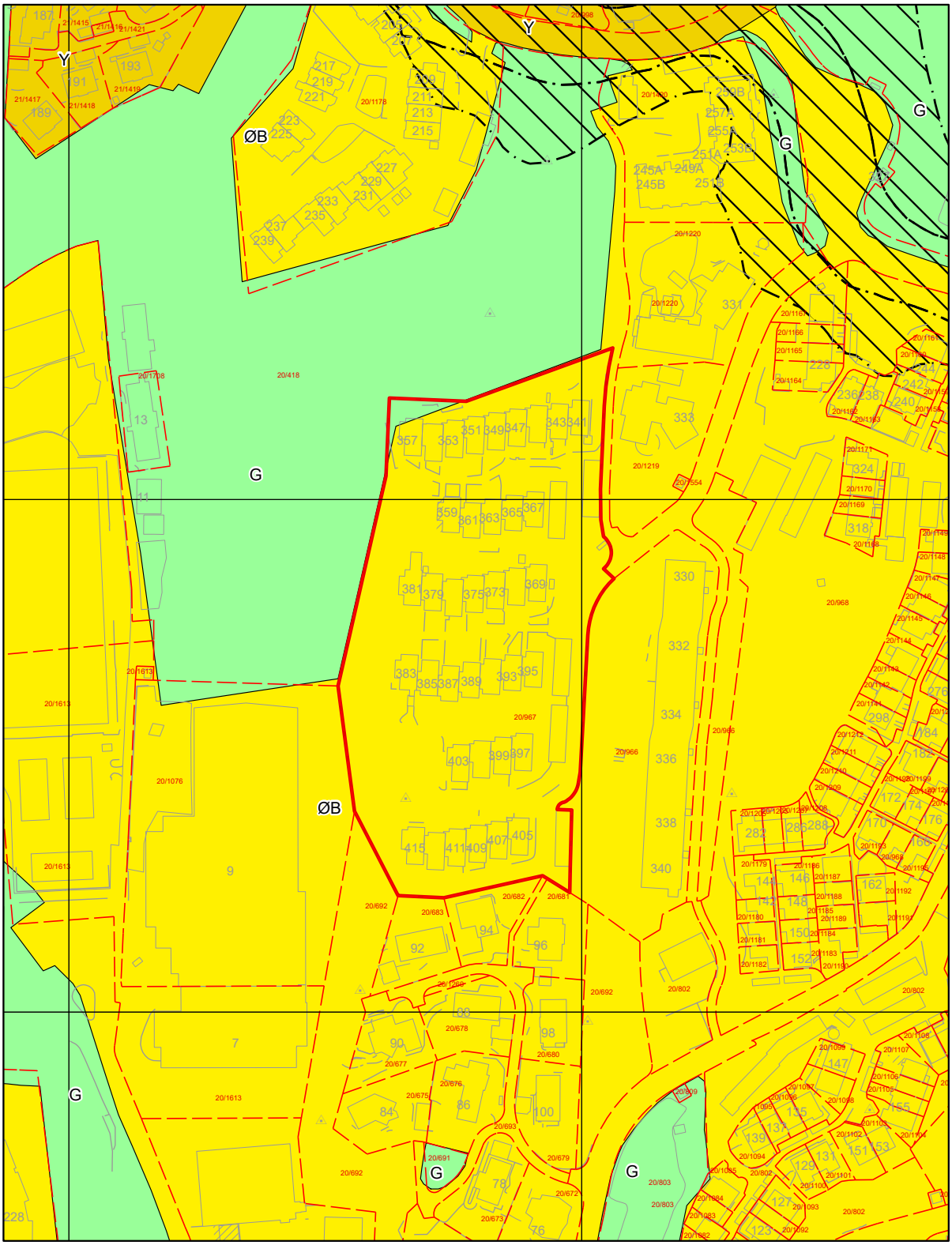
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/967/0/0
Adresse: Bønesskogen 347

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

BERGEN OG OMEGN BOLIGB
STRANDGATEN 232
5000 BERGEN

Arkiv 503.1

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	30/04/82	Snr 821151	19/06/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES BOLIGFELT 26 Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BERGEN OG OMEGN BOLIGB

Ansvarshavende: GRIMSTAD BERTIN

Bygningens art: REKKEHUS nr.5 og 6 Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 30/04/82
Byggetillatelse gitt ..... : 14/09/82

FOTOGRAFERT
2 8 NOV. 1984
MIKRO

Merknad:

1. Fjellskrent mot øst sikres som avtalt.

2. Selvlukker monteres på boddører som avtalt.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

Bjørn Haaland
Bygningskontrollør

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

BERGEN OG OMEGN BOLIGB
STRANDGATEN 232
5000 BERGEN

FOTOGRAFERT
28 NOV. 1984
MIKRO

Arkiv 503.1

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	30/04/82	Snr 821151	22/08/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES BOLIGFELT 26 Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BERGEN OG OMEGN BOLIGB

Ansvarshavende: GRIMSTAD BERTIN

Bygningens art: BOLIGBYGG R.3 R.4 Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 30/04/82
Byggetillatelse gitt ..... : 14/09/82

Merknad:

1. Skrent mot vest sikres som avtalt.
2. Selvlukker monteres på boddører.

FOTOGRAFERT
2 8 NOV. 1984
MIKRO

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

Bjørn Haaland

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

BERGEN OG OMEGN BOLIGB
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

FOTOGRAFERT
2 8 NOV. 1984
MIKRO

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 30.04.82 Vår ref. Snr 821151 Dato 21.11.1984

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

(967)

Byggeplass: BØNES BOLIGFELT 26 Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BERGEN OG OMEGN BOLIGB

Ansvarshavende: GRINSTAD BERTIN

Bygningens art: REKKEHUS R.1 Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.04.82
Byggetillatelse gitt.....: 14.09.82

Merknad: Selvlukker monteres på boddører som avtalt.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

Bjørn Haaland
bygningskontrollør

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
0 6 FEB. 1986
MIKRO

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

30.04.82 Arkiv 503.1 Snr 821151 4.2.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES BOLIGFELT 26 Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: B. GRIMSTAD

Bygningens art: 5 GARASJEREKKER Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.04.82
Byggetillatelse gitt.....: 14.09.82/15.03.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygningskontrollør

DataTrykk – BERGEN

Hovedadministrasjon Anleggsseksjon Arealplanavdeling Byggesaksavdeling Grunnerverv Oppmålingsavdeling

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2712260212 / Trude Gunnlaugsson, tlf. 48888401
Bønesskogen 347, 5154 Bønes
Gnr. 20, bnr. 967 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

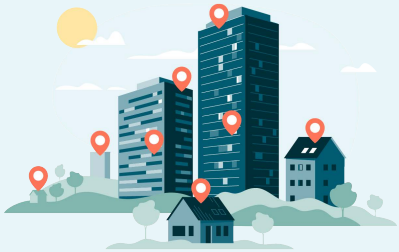
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2712260212
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord, 5881 BERGEN

eiendomsmegler1.no