

YTRE SANDVIKEN

Øyjordsveien 86

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/65 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1818.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 540 564,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 330,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 149 474,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

14 370,-

BYGGEÅR

1969

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen. Stian selger alle typer eiendommer fra tomter, mindre nybyggsalg, leiligheter, bygårder, rekkehus/tomannsboliger til eneboliger. For Stian er alle salgene unike, uavhengig om eiendommen er nyoppusset eller om vi skal 50 år tilbake i tid/standard. For de som eier dem er det gjerne det dyreste de eier i kroner og øre, og dette fortjener både respekt og ydmykhet når han får tillit til å forvalte deres eiendom. Etter mange år i bransjen har det alltid vært noe Stian har savnet - en kjedeledelse som tilrettelegger optimalt for meglerne, den beste markedsføringen av bolig og de beste strategiene. Alt dette har han nå i verktøykassen sin - 100% for det beste for kundene!



Innbydende 3-roms med 10m² overbygget balkong med sjøutsikt. Peis & 3 boder. Ingen forkjøp eller dok.avgift! Nær til NHH

Emera eiendomsmegling v/ Stian Sletten har gleden av å presentere Øyjordsveien 86! En innbydende 3-roms leilighet med gode kvaliteter. Her bosetter du deg i nærhet til både sjø, natur og det meste man trenger i hverdagen. Både dagligvarebutikker, barnehager og skoler ligger en spasertur unna boligen og legger til rette for enkle hverdager og flotte fridager. Student? Kun 14 minutters gange til Handelshøyskolen og en busstur inn til Bergen sentrum der man blant annet finner UIB og BI

- 10m² overbygget balkong med fantastisk utsikt
 - Godt med lagringsplass i 3 boder
 - Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift!
 - Peisovn i stue
 - Mulighet for fast parkeringsplass og lademulighet (venteliste)
 - Felles treningsrom i kjeller
-
- Gangavstand til dagligvarebutikker
 - Nærhet til barnehager og skoler
 - 8 min kjøring til Åsane senter
 - Området byr på flotte turmuligheter som Munkebotn og Stoltzekleiven

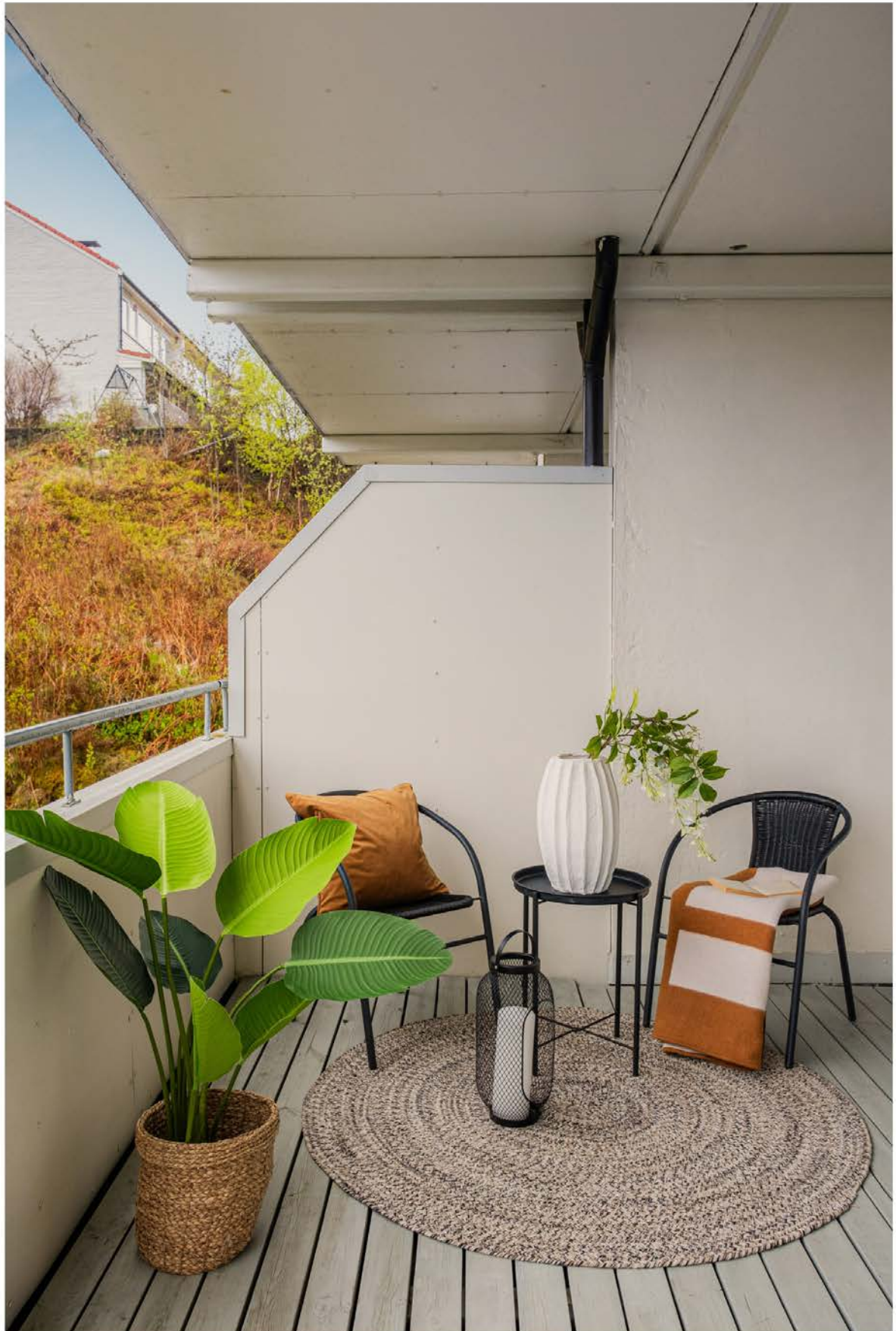








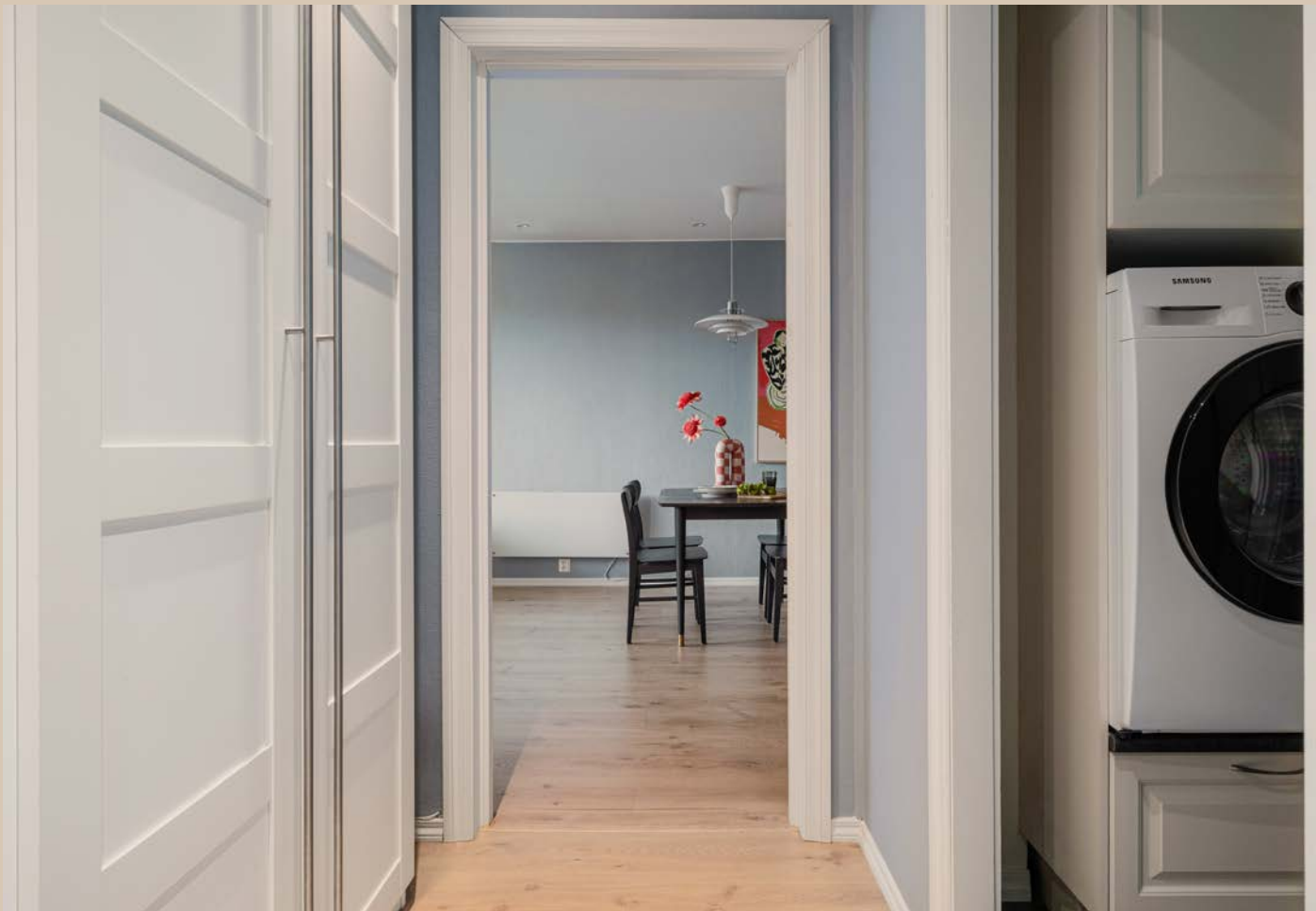


























Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.

ØYJORDSVEIEN 86

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 390 000

Omkostning kjøper

3 390 000,00 (Prisantydning)

149 474 (Andel av fellesgjeld)

3 539 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 540 564 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 549 864 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 540 564

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 330,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV, renter/avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles lys, felles byggforsikring, felles vedlikehold og administrasjon. Kr. 400,- av felleskostnader er dugnadspenger.

Det gjøres oppmerksom på at det er vedtatt å øke felleskostnadene i forbindelse med låneopptak for gjennomføring av rehabilitering. Se under kommenter fellesgjeld for meg informasjon.

Fellesgjeld

Kr 149 474 pr. 31.12.2025

Styret har fattet vedtak om å øke felleskostnadene med begrunnelse i at borettslaget står overfor et stort låneopptak for å finansiere den forestående rehabiliteringen av fasaden. I energikartleggingen fra Multiconsult gis et grovt overslag på kostnadene til ca. kr:10. million pr. blokk (ca. 20.mill til sammen). Energikartleggingen fra Multiconsult skisserer videre ulike modeller for energisparetiltak. Dette vil brukes som grunnlag for videre arbeid med å planlegge den forestående rehabilitering av fasadene. Kartleggingen viser at etterisolering/ ytterligere isolering vil være lønnsomt på lang sikt i form av sparte strømutfgifter. Det vil også gjøre det mulig for borettslaget å søke støtte til tiltaket fra Enova.

Fasadeplatene er i dårlig forfatning. Dette har blant annet ført til lekkasjer, fuktskader og soppskader i flere leiligheter. Videre er også mange av platene løse og utgjør en fare. Styret erfarer at det er et etterslep på vedlikehold i borettslaget som nå gjør at borettslaget må vurdere flere tiltak for å få byggene sikre og i god stand. Det er også lønnsomt å gjøre flere tiltak når borettslaget allikevel må leie stillas. Her vil det gjøres undersøkelser som vedrører skifte av vinduer, rehabilitering av piper og tekking av altaner. Altanene er for øvrig over 30 år gamle, og borettslaget må få undersøkt tilstanden på disse.

Alle tiltakene til sammen vil bli kostbare og er grunnen til økning av felleskostnadene. Styret ser det som sin plikt å øke felleskostnadene gradvis, men i forholdsvis raskt tempo, fram til låneopptak og prosjektstart. Ny økning vil komme i løpet av sommeren 2026. Dette er for at borettslaget skal kunne betjene og betale ned noe av

gjelden de har pr. dags dato (se regnskap fra generalforsamling 2025).

I de senere år har felleskostnader i borettslaget vært relativt lave, men det har ikke i tilstrekkelig grad vært satt av midler til vedlikehold. Dette bærer borettslaget nå konsekvensene av. Til sammenligning har Nordre Øyjorden boliglag, som også har utført rehabilitering av fasader, piper og altaner, nå felleskostnader på ca. kr 10.000,-, og borettslaget må i hvert fall regne med tilsvarende.

Videre gjøres det oppmerksom på at det fremkommer av protokoll fra generalforsamling 27.04.2026 at styret sender ut oppdateringer mht arbeid. Styret har nå engasjert BOB. Prosjekt for å lage en tilstandsanalyse på bygget. Man har funnet noe sopp og mugg, og det er også kjent at det er noe vann- inntrenging.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har et annuitetslån på kr 6 100 000,- fordelt på andelene:

Rentesats: 5,72%

Innfrielsesdato: 30.10.2044

Lånebeløp per 30.01.2025: kr 4 634 057,-

Andel fellesgjeld per 31.12.2025: kr 149 474,-

Styret opplyser om at det i forbindelse med rehabilitering av fasade vil bli tatt opp ytterligere lån. Se "kommentar fellesgjeld".

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 370 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 875 000 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 500 000 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Øyjordsveien 86! Her bosetter du deg i lekre omgivelser med nærhet til både sjø, natur og det meste man skulle behøve i hverdagen. Med dagligvarebutikker, bussholdeplass, skoler og barnehager innen gangavstand fra boligen, ligger alt til rette for enkle hverdager og flotte fridager!

Dagligvarebutikkene Spar Eikeviken og Rema 1000 Helleveien ligger innen 13 og 14 minutters gange. For et utvidet handle- og servicetilbud er det en 8 minutters kjøretur til Thon Senter Åsane hvor du finner et bredt spekter av restauranter, kaféer, shopping, lege, vinmonopol osv.

Området byr på gode kollektivmuligheter med nærmeste

bussholdeplass, Øyjorden, innen 5 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 16E mot Nesttun terminal, og stopper blant annet innom Handelshøyskolen, Sandvikstorget, Torget, Haukeland sjukehus og Midtun. For bredere utvalg, ligger knutepunktet Åsane terminal med 30 ulike linjer en 8 minutters kjøretur fra boligen.

Her bosetter du deg i nærhet til både barnehager, skoler og større studieinstitusjoner. Øyjorden barnehage ligger innen 4 minutters gange fra boligen. Når skolesekken tas på for første gang blir barna tatt godt imot ved Hellen skole som ligger en 12 minutters gåtur unna boligen. For studenten er det kun 14 minutters gange til Handelshøyskolen, eller en 15 minutters busstur inn til Bergen sentrum der man blant annet finner UIB, BI og videre.

For den idrettsglade ligger Hellen skole en spasertur unna med mulighet for ballspill. Også Stemmemyren idrettsanlegg ligger i nærheten. Dersom du foretrekker egentrening, er alternativene treningssentrene Sammen Lehmkuhl og Next Nyhavn. Området byr på flotte turmuligheter i byfjellene. Hvis du beveger deg litt utenfor allfarvei ligger idyllene tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Videre er det tursti opp til Fagerdalsfjellet, og alternativt videre opp til Ørneberget og Eidsvågfjellet.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Øyjorden barnehage (0-5 år)

11 min gange til Solbakken barnehage (1-5 år)

15 min gange til Biskopshavn barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

12 min gange til Hellen skole (1-7 kl.)

24 min gange til Eidsvåg skole (1-7 kl.)

25 min gange til Rolland skole (1-7 kl.)

7 min kjøring til Åstveit skole (8-10 kl.)

8 min kjøring til Rothaugen skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

7 min kjøring til Tertnes videregående skole

10 min kjøring til Åsane videregående skole

Parkering

Venteliste for fast parkeringsplass. Leie kr. 300,- pr. mnd.

Mulighet for lading av el. bil (mot innbetaling av

depositum, kr. 10 000,- og fast leie med kr. 500/mnd).

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1818.6 m²

Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, parkeringsplasser og diverse beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 3 og 4 etasjes betongbygning, datert 26.02.1969. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for vindusmontering, boligbygg, datert 07.10.1991.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

BRA-i 65m²: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på loft som måler 3,2 m² og to boder i kjeller som begge måler 3,4 m².

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bodene som disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer på kjøkken og frittstående kjøleskap medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør. Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Raymond Skare

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Vitek utførte rørfornyng i heile borettslaget i 2019. I den forbindelse blei det satt inn nytt toalett i leilegheita. Gården Rørleggerservice utførte i 2019 utskifting av vannledning. Arbeid utført av Vitek og Gården Rørleggerservice. Baderomsinnredning blei skifta ut av tidlegare eigar.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Forrige eigar opplyste om at det i 2019 blei støypt ny sluk, då blei ny membran blei lagt frå området rundt sluk til eksisterande membran. Arbeidet blei utført av Vitek.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?

- Opplysningar frå forrige eigar har opplyst om lekkasje i kjellar i 2005, som blei utbedra på den tida. Samt at det var ein tidlegare eigar som hadde opplyst om fuktskade på vegg, tilknytt til veggen ved garderobeskap på hovudsoverom (ukjent årstal, men fleire eigarar tilbake). Dette var også notert ned i melding frå styret i borettslaget som ei utfordring i 2010. Dette blei utbedra. Per nå har borettslaget et etterslep på vedlikehold, og fasadeplatene er i dårlig forfatning. Dette har blant annet medført, og vil kunne medføre, fuktinntrengning i leilighetene. Rehabilitering er i planen i nærmeste framtid etter informasjon frå styret.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Avflassing i betong på fleire balkongar i blokkene som kan tyde på fuktgjennomtrenging. Det har blitt informert om at dårleg drenering på balkongdekket kan vere årsaka til dette. Dette står som tiltak med høg prioritert i Vedlikeholdsplanen frå 2021, og er tatt høgde for i planane om rehabilitering i nær framtid i regi av styret.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ein tidlegare eigar har opplyst om at det vart satt inn nye automatsikringar i sikringsskåpet til leilegheita. I tillegg til at det elektriske anlegget til fellesarealet blei oppgradert. Sønnico Installasjon AS har satt inn ny automatsikring for komfyr på kjøkken, via ein tidlegare eigar. I 2018 blei det innstallert ny AMS-målar med fjernavlesar av BKK. Arbeid utført av Sønnico Installasjon AS og BKK.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Terrasse med fasade blei målt i 2020. Av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Takstfirma Rune Hestnes Taksering AS, via Huseierne, har utført ein tilstandsvurdering for borettslaget i 2021. Dette gjeld då på det som er felles, innvendig og utvendig.

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

- Styret har gitt ut informasjon om at ved salg av leiligheten, skal det opplyst til kjøper/ megler om planlagt rehabilitering som vil forårsake betydelig husleieøkning. Generalforsamlingen besluttet å øke husleien gradvis. Det siste året har felleskostnadene auka frå 4330 til 6330.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeid:

1. Tette tak lokk
2. Trekke om og remontere vifte
3. Remontering av baderomsarmatur

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør

vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon m/tekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:

Yttervegger av murkonstruksjoner, lektet ut og påkledd fasadeplater og trekledning på balkong.

Vinduer og dører:

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Ytterdør med brann B-30 fra 1987 mot felles gang. Balkongdør med isolerglass fra 2005.

Terrasse/Altan/Balkong:

Balkong på 10 m² i betongkonstruksjoner. Utgang fra stue. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Trebord på tilfarer.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet alder på tettesjikt /membran.
- Etasjeskillere/gulv mot grunn grunnet målt høydeforskjell høyere enn standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører da enkelte dører har en del slitasje. Fuktskader på dørene til bad.
- Overflater gulv på bad da det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder på membranløsningen.
- Sanitærutsyr og innredning på bad da det er fuktsvellinger nederst på servantmøbel.
- Ventilasjon på bad da våtrommet mangler

tilluftsventilering, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Overflater og innredning på kjøkken da det er registrert en mindre skade i overflaten på innredningen.
- Vannledninger da det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Avløpsrør grunnet alder på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank, ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift og grunnet alder på varmtvannstank.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Takteking. Taktekingen er av betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.
- Innvendige trapper. Adkomst via felles trappeoppgang. Felles konstruksjon, ikke vurdert.
- Fukt sikring og drenering. Dreneringen er fra 1969. Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.
- Grunnmur og fundamenter. Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Øvrig informasjon

Adresse

Øyjordsveien 86, 5038 BERGEN

Gnr. 168, bnr. 1525, ideell andel 1/1 i Bergen kommune. Andelsnr. 420 i Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88 med orgnr. 950137991

Selger

Trine Yttri Fossøy

Borettslag

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Organisasjonsnummer: 950137991

Andelsnummer: 420

Styret har vært i kontakt med BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag) om et tilbud på forretningsførsel og regnskap. Dette er gjort med tanke på å lette fremtidig styrearbeid, og fordi man ønsker å ha en større organisasjon å rådføre seg med. Spesielt blir dette viktig med tanke på det store prosjektet borettslaget skal i gang med. Dette er en beslutning som styret kan ta ifølge Borettslagsloven og vedtektene. Skifte av revisor må godkjennes av generalforsamlingen. Det ble på generalforsamlingen som ble avholdt 27.04.2026, besluttet at ny forerretningsfører er BOB.

Nåværende styre er i gang med å forberede årets generalforsamling og valg av nytt styre. Styreleder overtok styreledervervet midt i en periode og er således på valg våren 2026. Styreleder ønsker ikke stille til gjenvalg, men er villig til å være med i styret dersom noen melder seg som styreleder. Dersom borettslaget ikke lykkes med å finne kandidater, må det eventuelt ansettes en ekstern styreleder. Dette medfører ytterligere kostnader og økning i felleskostnadene.

Nåværende forretningsfører: Advokat Trine Kronhaug

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 92056249

Husdyr: Dyrehold kan innvilges etter skriftlig søknad til styret. En andelseier kan, jf. borettslagsloven § 5-11, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning

dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Dette er ikke vedtatt av generalforsamlingen.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Dugnadsplikt 12 timer/år a kr 400. Betales via husleien. Borettslaget har ikke vaktmester eller rengjøringsbyrå. Beboerne plikter å vaske trappehus, kjeller og loft på omgang, kosting, plenklipp og snømåking utomhus.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt 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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fast brensel og elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Bergenhus. Nordre Øyjorden, øvre del, datert 03.03.1958. Området i reguleringsplanen er regulert til leiegårdsbebyggelse, åpen villamessig bebyggelse og kollektive anlegg.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Faresone. Faresone ras - berøringsgrad 9,3%
- Gul støy. Veistøy, gul sone - berøringsgrad 31,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 168/1647. Tilbygg, rekkehus. Igangsettingstillatelse datert 06.06.2024. Saksnr: 202413432.
- Eiendom 168/1637. Tilbygg, rekkehus. Rammetillatelse datert 21.03.2025. Saksnr: 202412420.
- Eiendom 168/1550. Underbygg, rekkehus.

Igangsettingstillatelse datert 02.11.2022. Saksnr: 202217608 og 202025124.

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

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst 5 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, erklæring/avtale, bestemmelse om bebyggelse og bestemmelser om veg. Ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i

boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,

slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet. Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 53 092,11

Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital målrettet markedsføring, SIKT annonsering, trykte prospekter kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar (Veiledende pris kr 17.000,-) kr 9 900,00

Visningshonorar pr stk kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 088,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 114 830,11 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Casper Crook Hummelsund

Eiendomsmeglerfullmektig

casper@emera.no

Tlf: 978 94 538

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaian 7, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ØYJORDSVEIEN 86

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260054	
Selger 1 navn	
Trine Yttri Fossøy	
Gateadresse	
Øyjordsveien 86	
Poststed	Postnr
BERGEN	5038
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 03260054

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: TYF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vitek utførte rørfornyng i heile borettslaget i 2019. I den forbindelse blei det satt inn nytt toalett i leilegheita. Gården Rørleggerservice utførte i 2019 utskifting av vannledning. Baderomsinnredning blei skifta ut av tidlegare eigar.

Arbeid utført av

Vitek og Gården Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eigar opplyste om at det i 2019 blei støypt ny sluk, då blei ny membran blei lagt frå området rundt sluk til eksisterande membran. Arbeidet blei utført av Vitek.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Opplysningar frå forrige eigar har opplyst om lekkasje i kjellar i 2005, som blei utbedra på den tida. Samt at det var ein tidlegare eigar som hadde opplyst om fuktskade på vegg, tilknytt til vegggen ved garderobeskap på hovudsoverom (ukjent årstal, men fleire eigarar tilbake). Dette var også notert ned i melding frå styret i borettslaget som ei utfordring i 2010. Dette blei utbedra. Per nå har borettslaget et etterlep på vedlikehold, og fasadeplatene er i dårlig forfatning. Dette har blant annet medført, og vil kunne medføre, fuktinntrengning i leilighetene. Rehabilitering er i planen i nærmeste framtid etter informasjon frå styret.

6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Avflassing i betong på fleire balkongar i blokkene som kan tyde på fuktgjennomtrenging. Det har blitt informert om at dårleg drenering på balkongdekket kan vere årsaka til dette. Dette står som tiltak med høg prioritert i Vedlikeholdsplanen frå 2021, og er tatt høgde for i planane om rehabilitering i nær framtid i regi av styret.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårleg trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ein tidlegare eigar har opplyst om at det vart satt inn nye automatsikringar i sikringskåpet til leilegheita. I tillegg til at det elektriske anlegget til fellesarealet blei oppgradert. Sønnico Installasjon AS har satt inn ny automatsikring for komfyr på kjøkken, via ein tidlegare eigar. I 2018 blei det installert ny AMS-målar med fjernavleser av BKK.

Arbeid utført av

Sønnico Installasjon AS og BKK.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.


Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Øyjordsveien 86, 5038 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1525

Andelsnummer 420

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11280-1909

Eiendomsverdi ref nr: UA2893

Foretak: Byggmester Skare AS

Takstingenør: Raymond Skare



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggmester Skare AS

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

Tilstandsrapport:

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

Verditakst:

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

Næringseiendom:

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

Landbrukstakst:

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



Rapportansvarlig

Raymond Skare

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard i forhold til alder. Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad 2 knyttet til blant annet balkong/membran, gulvplanhet, innvendige dører og enkelte forhold på bad og tekniske installasjoner.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjon m/tekking:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikket fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:

Yttervegger av murkonstruksjoner, lektet ut og påkledd fasadeplater og trekledning på balkong.

Vinduer og dører:

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Ytterdør med brann B-30 fra 1987 mot felles gang.

Balkongdør med isolerglass fra 2005.

Terrasse/Altan/Balkong:

Balkong på 10 m² i betongkonstruksjoner. Utgang fra stue.

Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Trebord på tilfarer.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte flater

Himlinger: Malte flater og ferdigplater.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Pipe/ildsted:

Felles teglsteinspipe som er pusset. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Vedovn i stue.

Innvendige trapper:

Adkomst via felles trappeoppgang. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Innvendige dører:

Innvendig er det hvite formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (3,6m²)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse. Ny membran i området rundt sluk til eksisterende membran.

Badet er utstyrt med :

- toalett

- servant i møbel, overskap, speil og lys

- dusj i hjørne med glassvegger.

Toalettet er fra 2019. Skap over toalett, ny servant og servantmøbel i 2021.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte på badet.

Fuktkontroll:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle veggene er murvegger.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- platetopp

- stekeovn

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vann/avløpsrør:

Vannrør i kobber og rør i rør.

Det er installert noe rør-i-rør i leiligheten men, dette er ikke ett komplett anlegg da fordelerskap ikke er installert og det gjenstår noe kobberrør.

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Tanken er plassert på

Beskrivelse av eiendommen

soverom.

Internett:

Leiligheten har fiberbredbånd.

Oppvarming:

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg:

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Dreneringen er fra 1969. Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

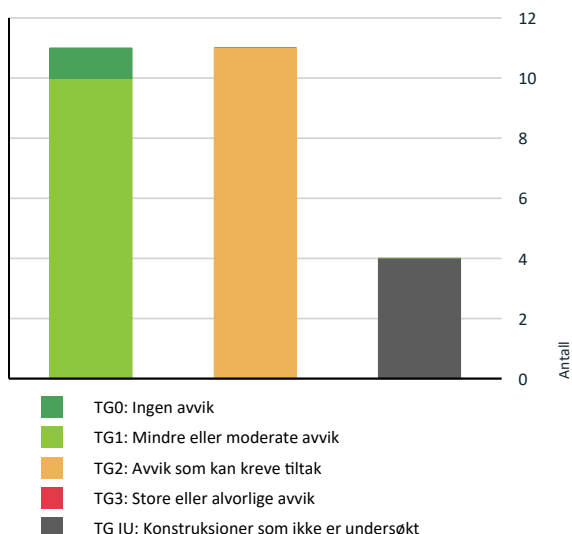
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad (3,6m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad (3,6m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad (3,6m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad (3,6m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken (8,5m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

❗ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ❗ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Vedlikehold

Ingen alvorlige etterslep på vedlikehold.

Utvendig vedlikehold utvendig og på felles konstruksjoner utføres i regi av borettslaget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

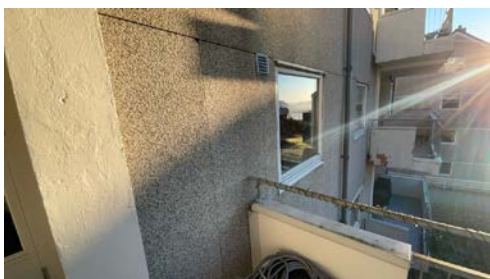
Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murkonstruksjoner, lektet ut og påkledd fasadeplater og trekledning på balkong.



Fasade ved balkong

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Stue vindue



Kjøkkenvindu

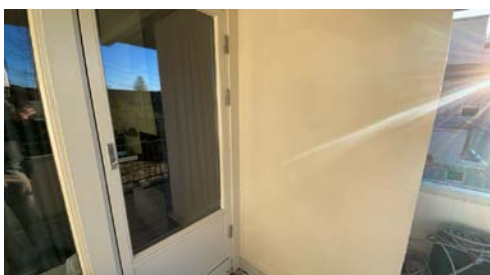
TO1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med brann B-30 fra 1987 mot felles gang.
Balkongdør med isolerglass fra 2005.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balkongdør



Inngangsdør

TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 10 m² i betongkonstruksjoner. Utgang fra stue. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Trebord på tilfarer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Levetid | Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Fra egenerklæring:

Avflassing i betong på flere balkonger i blokkene som kan tyde på fuktgjennomtrenging. Det har blitt informert om at dårlig drenering på balkongdekket kan være grunnen til dette. Dette står som tiltak med høy prioritert i Vedlikeholdsplanen fra 2021.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens:

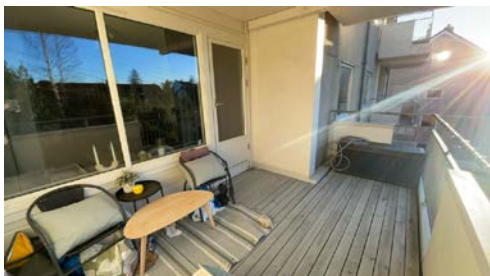
Alder på tettesjikt/membran gir økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll. Utskiftning av tettesjikt/membran må påregnes på sikt, eventuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av balkongen.

Tiltak er prioritert i vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Tilstandsrapport



Balkong



Avflassing i betong på overbygg på balkong

INNSENDIG

TG 1 Overflater

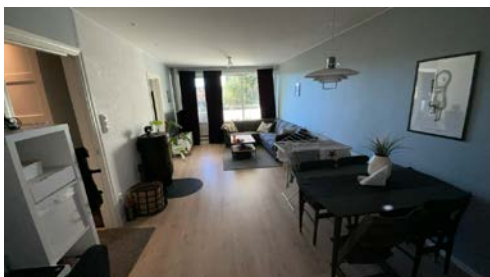
Beskrivelse

Gulv: Laminat

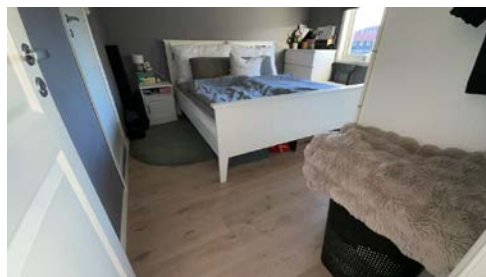
Vegger: Malte flater

Himlinger: Malte flater og ferdigplater.

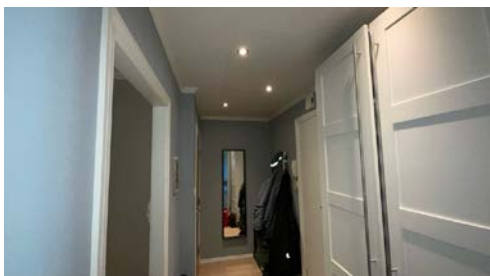
Årstall: 2013



Overflater i stue



Overflater på hovedsoverom



Overflater i gang/entrè

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Ujevnheter i gulvet kan oppleves sjenerende i bruk og gir redusert planhet.

Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vurderes normalt ikke som økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.



Skjevheter er registrert på hovedsoverom



Skjevheter er registrert i stue

TG I Pipe og ildsted

Beskrivelse

Felles teglsteinspipe som er pusset. Felles konstruksjon, ikke vurdert. Vedovn i stue.



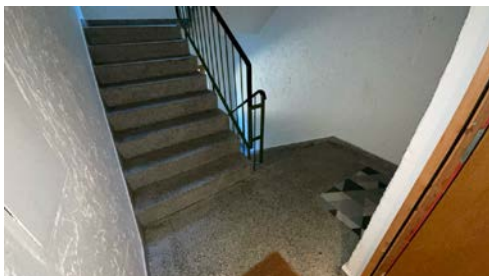
Vedovn i stue

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst via felles trappeoppgang. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Tilstandsrapport



Felles trappeoppgang

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Har fuktskader på dørene til bad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens:

Skadene kan medføre videre nedbrytning av materialet og redusert funksjon og estetikk.

Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



Fuktskader nederst på badersdøren

VÅTROM

ETASJE > BAD (3,6M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad



Bad

ETASJE > BAD (3,6M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD (3,6M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Avviket kan skyldes utilstrekkelig falloppbygging ved etablering av gulvet, bruk av lav dørterskel uten tilpasning av gulvhøyden, eller manglende fokus på høydeforskjellen ved utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Redusert fall og høydeforskjell gir mindre effektiv vannavrenning til sluk og kan føre til vannansamling på gulvet.

Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak. For å oppnå TG0 eller TG1 må fall og høydeforskjell utbedres, noe som normalt vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.



Fall på gulv er kontrollert med lasermåler.

ETASJE > BAD (3,6M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse. Ny membran i området rundt sluk til eksisterende membran.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når smøremembranen er over 15 år er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Eldre membraner kan miste tetthetsegenskaper og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Ved oppgradering av våtrom bør membran skiftes og dokumenteres for å sikre tett løsning og lengre funksjonstid.



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD (3,6M²)

102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med :

- toalett
- servant i møbel, overskap, speil og lys
- dusj i hjørne med glassvegger.

Toalettet er fra 2019. Skap over toalett, ny servant og servanmøbel i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servanmøbel har fuktsvellinger nederst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:

Forholdet medfører hovedsakelig kosmetisk skade på innredningen.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuell utskifting kan vurderes ved ønske om oppgradering.

Tilstandsrapport



Servantmøbel har fuktsvellinger nederst

ETASJE > BAD (3,6M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke flat terskel for tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutsifting, økt fuktbelastning og risiko for fukt- og luktproblemer i rommet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftsløsning, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg, i henhold til gjeldende krav.



Det er ikke flat terskel for tilluft

ETASJE > BAD (3,6M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle veggene er murvegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (8,5M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer:

- platetopp
- stekeovn

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade i overflaten på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning.

Tiltak:

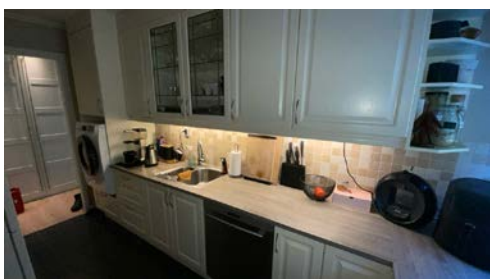
Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuell utbedring kan vurderes ved ønske om oppgradering.



Kjøkken



Kjøkken



Skade på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN (8,5M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og rør i rør.

Det er installert noe rør-i-rør i leiligheten men, dette er ikke et komplett anlegg da fordelerskap ikke er installert og det gjenstår noe kobber.

Fra egenerklæring:
Rørfornyelse ble utført i 2019. Stammer og avløpsrør i både kjøkken og bad blei fornya.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann bli stående skjult i konstruksjonen eller rommet, med risiko for fuktskader før forholdet oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann, for eksempel ved tilkobling til sluk eller annen kompensierende løsning.



Rør-i-rør-system uten fordelerskap. Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

På grunn av høy alder er det økt risiko for slitasje, korrosjon og plutselige skader, selv om anlegget fungerer tilfredsstillende i dag.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag. Forholdet bør følges opp over tid, og utskifting kan bli aktuelt ved funksjonssvikt eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalventiler i vinduskarmer.



Spalventil i vindu



Veggventil

102 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Tanken er plassert på soverom.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank over 20 år:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Dette er et avvik da levetiden for slike installasjoner normalt er 15–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

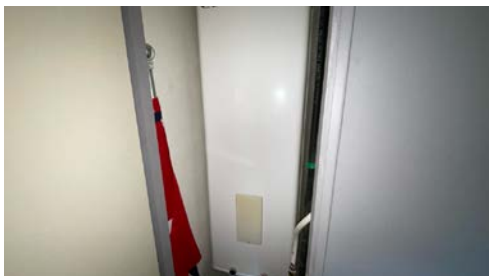
Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann bli stående i rommet og medføre fuktskader. Mangelfull el-tilkobling kan gi økt risiko for varmgang. På grunn av høy alder er det også økt risiko for driftsstans og lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann. El-tilkoblingen bør bringes i samsvar med gjeldende forskrift. Utskifting av varmtvannstanken bør påregnes på grunn av alder.

Tilstandsrapport



Eldre varmtvannstank plassert på soverom uten avrenningsmulighet



Tilkobling av bereder via stikkontakt tilfredstiller ikke dagens krav

1 TG 1 Internett

Beskrivelse

Leiligheten har fiberbredbånd.

1 TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

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

Leiligheten har sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963 Uvisst sist gang rehabilitert, men det er gjort flere oppgraderinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

1. tette tak lokk

2 trekke om og remontere vifte

3.remontering av baderomsarmatur

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse i sikringskapet.



Sikringskap. Kursfortegnelse mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969. Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

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

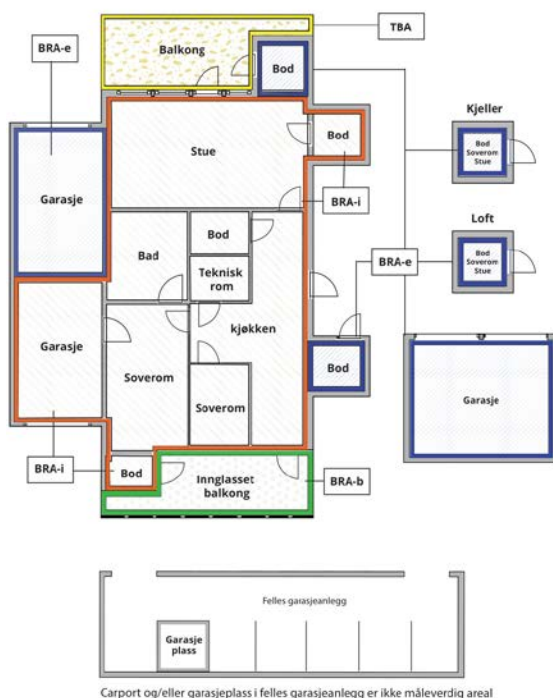
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	
Loft		3		3	
Kjeller		7		7	
SUM	65	10			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (4,7m ²), bad (3,6m ²), kjøkken (8,5m ²), stue (23,6m ²), soverom 1 (11,6m ²), soverom 2 (9m ²)		
Loft		Bod (3,2 m ²)	
Kjeller		Bod 1 (3,4 m ²), bod 2 (3,4 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Terrasse med fasade ble malt i 2020.

Innkledning av piper i bygget i 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	65	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Trine Yttri Fossøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1525		0	1818.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyjordsveien 86

Hjemmelshaver

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Kommentar

Andelsnr. 420

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET ØYJORDSVEI 82-84-86-88	950137991	H0202	Advokat Trine Kronhaug	Fossøy Trine Yttri

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
420	13 359	153 851 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Ytre Sandviken. Sørøstvendt altan med gode solforhold. Området byr på nærhet til flotte naturområder som Eidsvåg fjellet, Munkebotn og Hellen Fort.

Få minutter unna er det barnehage og bussholdeplass med hyppige avganger mot Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

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

Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: ØB
Eierform: annen eierform

BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_10940000
Plantype:Eldre reguleringsplan
Ikraftredelsesdato:03.03.1958
Sist behandlet:03.03.1958

Regulertingsplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 03.03.1958
Lovreferanse: BL 1924
Areal: 57148.67

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planlegging igangsatt
Nasjonal arealplanid:4601_71740000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Sist behandlet:04.12.2025

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planlegging igangsatt
Nasjonal arealplanid:4601_71740000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Sist behandlet:04.12.2025

Om tomten

Felles eiet tomt på 1818,6 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, parkeringsplasser og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

SPESIELLE FORHOLD:

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.01.2026	Egenerklæringsskjema er utfyllt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.01.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	13.03.2026	
3	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

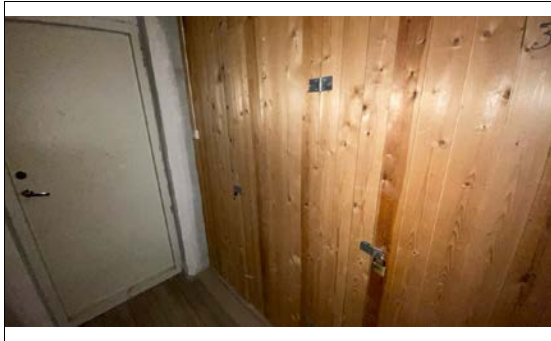
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

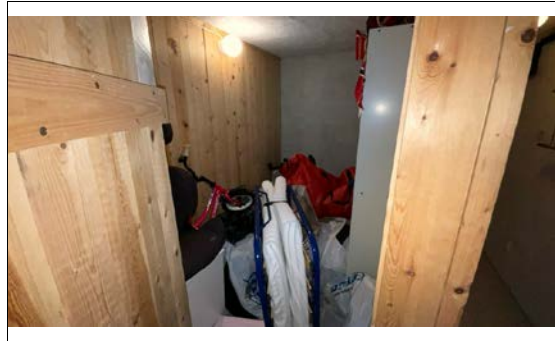
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

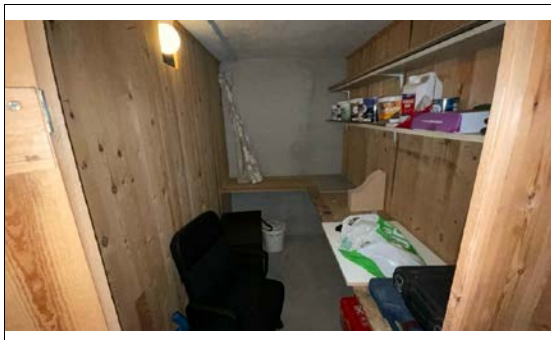
Andre bilder



Bod på loft



Bod i kjeller



Bod i kjeller

Nabolagsprofil

Øyjordsveien 86 - Nabolaget Øyjorden - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Øyjorden Linje 16E	5 min	0.5 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	14 min	1.2 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	4 min	2.2 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	6 min	3.5 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	8 min	7.1 km

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	12 min	1.1 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	24 min	1.6 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	25 min	1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min	4.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	7 min	6.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min	6.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min	7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

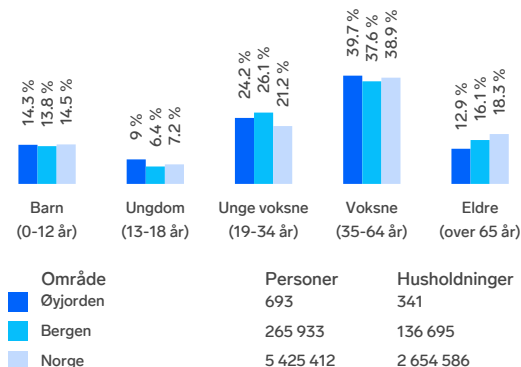
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min	0.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min	0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 21 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Spar Eikeviken PostNord	13 min	1.1 km
Rema 1000 Helleveien	14 min	



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 naboeier 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



Trafikk

Lite trafikk 88/100



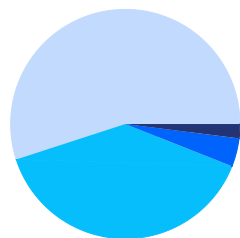
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Hellen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	1.1 km
	Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	13 min	1.1 km
	Sammen Lehmkuhl	17 min	
	NEXT Nyhavn	23 min	

Boligmasse



4% enebolig
39% rekkehus
55% blokk
2% annet

«Flott område med fjell og natur i nærheten. Samtidig kort vei til sentrum.»

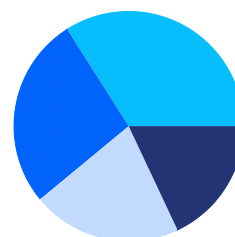
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

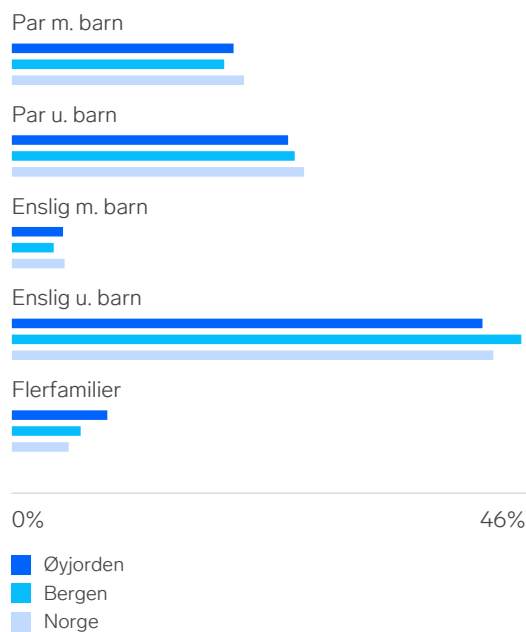
	Åsane Storsenter	8 min
	Vitusapotek Helleveien	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
34% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

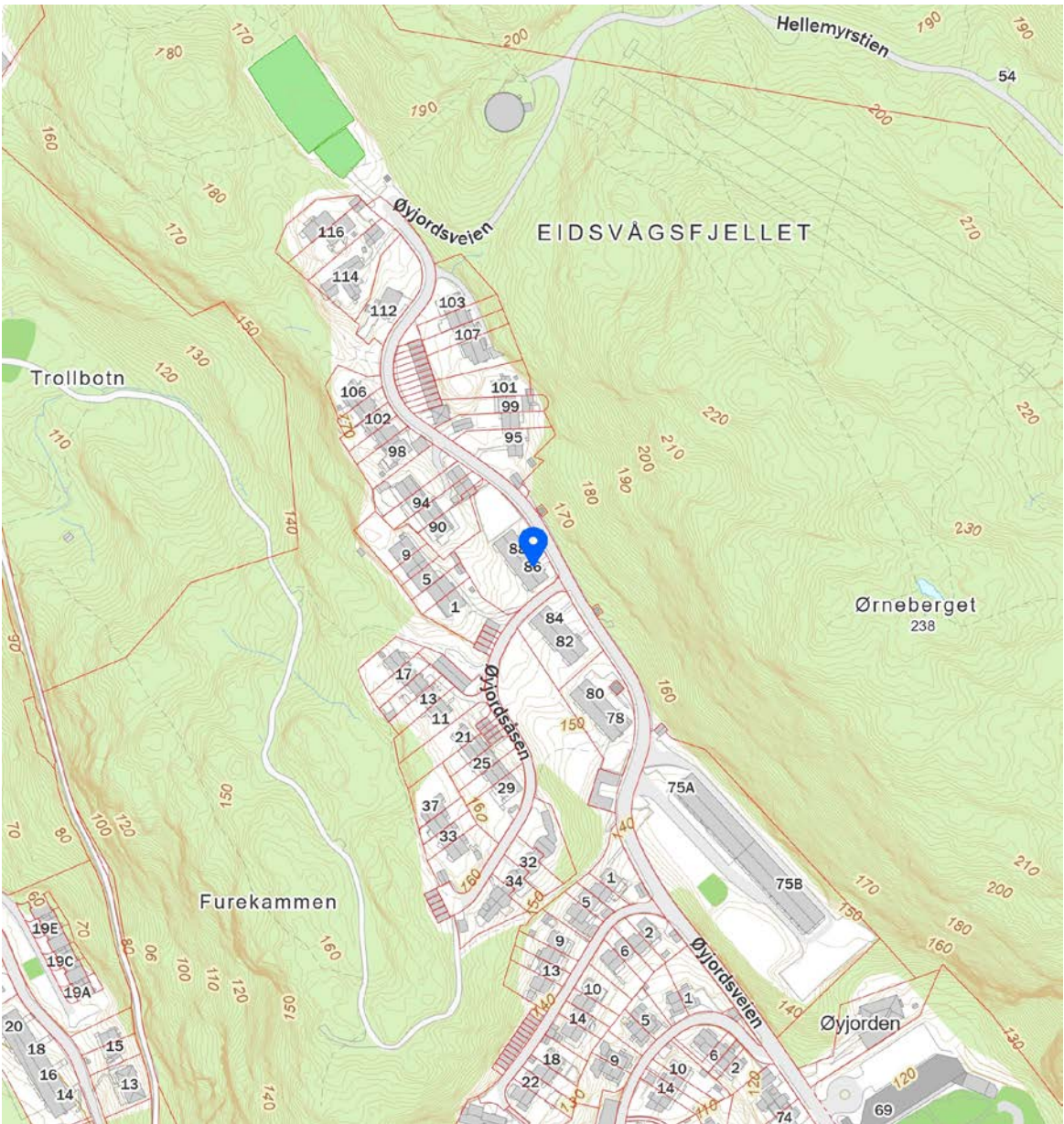
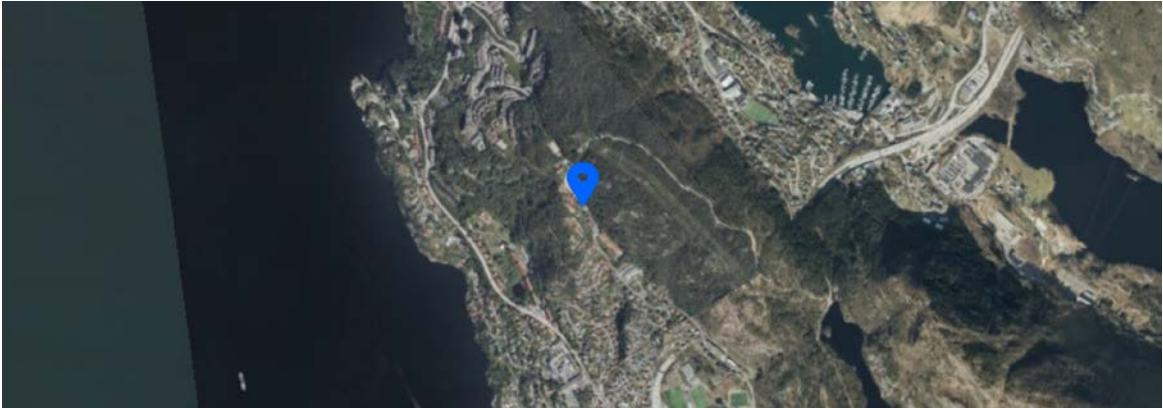


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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

BORETTSLAGET





Årsregnskap 2025

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**

Org.nr.: 950 137 991

Resultatregnskap

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 750 296	1 553 174
Sum driftsinntekter		1 750 296	1 553 174
Lønnskostnad	1	75 306	86 545
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	131 829	709 840
Annen driftskostnad	1, 3	1 209 206	1 026 350
Sum driftskostnader		1 416 341	1 822 734
Driftsresultat		333 955	-269 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 425	14 940
Annen finansinntekt		18 566	12 563
Annen rentekostnad		254 122	291 814
Resultat av finansposter		-233 131	-264 311
Resultat før skattekostnad		100 824	-533 872
Resultat		100 824	-533 872
Årsresultat		100 824	-533 872
Overføringer			
Overført til udekket tap		-100 824	349 758
Overført fra annen egenkapital		0	184 114
Sum overføringer		100 824	-533 872

Balanse

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	4 988 935	5 120 764
Sum varige driftsmidler		<u>4 988 935</u>	<u>5 120 764</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 988 935</u>	<u>5 120 764</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 335
Andre kortsiktige fordringer		141 038	123 820
Sum fordringer		<u>141 038</u>	<u>128 155</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		499 386	360 916
Sum omløpsmidler	5	<u>640 423</u>	<u>489 070</u>
Sum eiendeler		<u>5 629 358</u>	<u>5 609 834</u>

Balanse

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelsinnskudd	6	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-248 934	-349 758
Sum opptjent egenkapital		-248 934	-349 758
Sum egenkapital		-245 734	-346 558
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	4 502 228	4 634 057
Borettsinnskudd	4, 8	1 164 000	1 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 666 228	5 798 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 115	13 665
Skyldig offentlige avgifter		2 079	4 036
Annen kortsiktig gjeld		128 671	140 634
Sum kortsiktig gjeld	5	208 865	158 335
Sum gjeld		5 875 093	5 956 392
Sum egenkapital og gjeld		5 629 358	5 609 834
Bergen, 10.02.2026 Styret i Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88			
<hr/> Anne Lise Melteig styreleder	<hr/> Trine Maren Kronhaug Forretningsfører	<hr/> Beate Rosendahl styremedlem	
<hr/> Vebjørn Ness styremedlem		<hr/> Margrethe Sveindal Lønøy styremedlem	

Noter 2025

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Driftsinntekter og kostnader

Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Noter 2025

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 1 Lønn og godtgjørelser

Det er utbetalt kr 60 000 i styrehonorar og kr 6 000 i lønn for dugnad.
Arbeidsgiveravgift utgjør kr 9 306.

Forretningsfører

Kostnadsført honorar for 2025 utgjør kr 44 537 inklusiv mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 639 669	10 639 669
= Anskaffelseskost 31.12.25	10 639 669	10 639 669
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	5 650 734	5 650 734
= Bokført verdi 31.12.25	4 988 935	4 988 935
Årets ordinære avskrivninger	131 829	131 829

Årets avskrivninger tilsvarer årets nedbetaling på borettslagets langsiktige gjeld.
Avskrivningsplanen vurderes å være fornuftig. Selskapets eiendom var ferdigstilt for Øyjordsvei 82-84 i 1963 og for Øyjordsvei 86-88 i 1968.

Note 3 Spesifikasjon vedlikehold

Reparasjon vegg	34 744
Reparasjon takstein	17 259
Vedlikehold terrasse	15 400
Div. vedlikehold/materiell	41 765
Sum	109 168

Note 4 Pantstillelser/langsiktig gjeld

	2025	2024
Pantesikret gjeld	4 502 228	4 634 057
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet (eiendom)	4 988 935	5 120 764

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 4 862 540.

Borettsinnskudd ble skutt inn ved stiftelse og planlegges ikke tilbakebetalt innen en gitt dato.
Borettsinnskudd inngår i langsiktig gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Noter 2025

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 5 Disponible midler

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.	330 735
B. Endring i disponible midler.	
1. Årets resultat.	100 824
2. Tilbakeføring av avskrivning.	131 829
3. Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning.	
4. Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetning.	
5. Fradrag for gjennomført påkostning.	
6. Tilbakeføring av eventuell nedskrivning og reversering av nedskrivning.	
7. Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap i forbindelse med salg av anleggsmidler.	
8. Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler.	
9. Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler.	
10. Tillegg for nye langsiktige lån.	
11. Fradrag for avsluttede langsiktige lån	
12. Fradrag for avdrag på langsiktige lån.	-131 829
13. Langsiktig gjeld til leverandør.	
14. Årets endring i disponible midler.	100 824
C. Disponible midler.	431 559

Note 6 Andelskapital og andelseiere mv.

Borettslaget har 32 andelseiere som hver eier 1 andel, hver pålydende kr 100. Andelseiet er til enhver tid knyttet opp til andelseiers boretts til 1 av borettslagets leiligheter. Styreleder og styremedlemmer har hver 1 andel, på lik linje med de andre andelseierne.

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter 2025

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

Note 7 Opplysninger om langsiktig gjeld

Lån	Fana Sp.bank
Året for låneopptak	2019
Opprinnelig gjeld	6 100 000
Gjeld pr 01.01.2025	4 634 057
Årets avdrag	131 829
Gjeld pr 31.12.2025	4 502 228
Ført som langsiktig gjeld	4 502 228
Avdrag som forfaller i 2026	133 073
Lånets løpetid	24 år 5 mnd
Rentebetingelse pr 31.12.2025 (nominell)	5,22 %
Avdragsbetingelse	Annuitetslån

Note 8 Borettsinnskudd

Innskuddsdokumentenes pålydende:

Opprinnelig Etter oppskrivning 1983

28 stk à	25 000	40 000
4 stk à	8 000	11 000
Sum		1 164 000

Generell Informasjon

Borettslaget Øyjordsveien 82-88

Borettslaget er et frittstående borettslag som består av 2 boligblokker med til sammen 32 boenheter, 28 3-roms leiligheter og 4 hybler.

Generalforsamling og styret

Generalforsamling holdes hvert år. Styret består av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Disse velges for 2 år.

Informasjonsformidling

Dette kan skje ved melding i postkasse eller ved oppslag på informasjonstavler i hver oppgang.

Styret er i ferd med å utarbeide en hjemmeside. Når den er klar vil man finne aktuell informasjon der, samt andre nyttige opplysninger. Domenenavnet er følgende: Oyjordsveien.no

Fellesplikter

Dette går på omgang og du vil finne kalender for fellesplikter i hver oppgang. Se ellers skriv vedr. fellesplikter. Nøkkel til kostebod skal følge leiligheten. Kostebod er i tilfluktsrom i nr 82 og 86 (første dør til høyre).

Trappevask

Annenhver uke for leiligheter. Hver uke for hybler. Avtal med din nabo. Se eget skriv

Tillitsmann

Går på omgang for et år om gangen. Se eget skriv for oppgaver.

Bosstøpping

Hver torsdag er det bosstøpping. Rengjøring av bosstøpping fordeles på andelseierne. Papir, kartonger o.l. kastes i papirkontainerne ved inngangene. Returplast puttes i egne sekker som settes i bosshuset. Glass kastes i egne glasscontainere der de er utplassert, nærmeste er ved endeholdeplass for buss.

Dugnad

Da borettslaget ikke har vaktmester, utføres vedlikeholdsarbeid på dugnad. Hver andelsinnehaver har egen dugnadsbok. Antall dugnadstimer og timepris bestemmes av generalforsamlingen hvert år. Se ellers regler vedrørende dugnad. En del faste oppgaver utføres av bestemte personer.

Dugnadsbod

Ved vaskerom i nr. 86 har vi en bod for verktøy, maling og annet utstyr som benyttes ved dugnadsarbeid. Styremedlemmene har hver sin nøkkel til dugnadsboden.

Kostebod

I oppgang 82 og 86 er det «kosteboder» for oppbevaring av hageredskaper, gressklippere og annet utstyr til bruk for å utføre fellesplikter og annet forefallende arbeid på utearealer. I tillegg er det et lagerrom bak vaskerom i 82. Utenfor hver inngang er det vannuttak/hageslange samt uttak for strøm. Det er også uttak for strøm på husenes bakside (altanside).

Fellesvaskeri

I kjelleren i hver av boligblokkene er det et vaskerom. Her finner du tørketrommel og vaskemaskin. Ved bruk av vaskeriet benyttes pollettautomat. I hver blokk er det en person som har ansvar for salg av polletter. Nærmere regler for bruk av vaskeriet finnes oppslått i vaskerom.

Trimrom

Borettslaget har et trimrom i kjeller i 84. Utstyr/apparater som benyttes her er beboernes eget, men kan disponeres av alle. Alt utstyr skal være godkjent og i forskriftsmessig stand. Om man ønsker å bidra med noe, henvend deg til styret, også for nærmere informasjon/nøkkel til trimrom (kr 100).

Stoppekraner

Det anbefales at du orienterer deg om hvor i kjelleren(e) hovedstoppekran(ene) er plassert.

Parkeringsplass

Borettslaget har egen parkeringsplass ved nr. 88. Se egne regler

Fryseboks på felleslys

Se egne regler

Trinnlydsplater ved skifte av gulv

Ved legging av nytt gulv i leiligheter, enten parkett eller laminat, er bruk av trinnlydsplater pålagt (9 mm, event. 6 mm i entre hvis konflikt med ytterdør). Dette for å redusere støy mest mulig. Gjelder ikke ved legging av linoleum eller fliser.

Kabel-TV/bredbånd/telefoni

Firmaet GET eier og driver kabel-tv anlegg med uttak ført frem til hver boenhet. En grunnpakke med ulike TV kanaler leveres til samtlige. Prisen inngår i husleien.

Ny avtale om digitale tjenester fra Get fra 01.01.13

Borettslaget har inngått en fornyet avtale med GET om kollektiv Get boks HD mikro dekoder og bredbånd 10/2 Mbps + 2 valgfrie bonuskanaler til alle beboerne i borettslaget. Bonuskanalene kan bestilles på GET sine hjemmesider eller via telefon: 02123/55530130.

Se for øvrig beboerskriv som ble utsendt 30.12.12 for nærmere informasjon. Følg også med på get.no for nye produkter og kanalvalg.

Kondens/fukt bak skap hovedsoverom

Fukt/kondens har forekommet bak klesskap på soverom mot sydvest. Se utførlig beskrivelse av problemet i rundskriv av 03.06.10, under "Annen viktig informasjon".

Brannslukningsutstyr

Hver leilighet skal være utstyrt med et 6 kg pulver eller skumapparat 9 kg og minst en røykvarsler skal være montert i taket. Beboerne har selv ansvar for å kontrollere at slukkemateriell og røykvarslere er godkjent og fungerer som det skal. Nytt batteri til røykvarslere blir utlevert til alle beboere annen halvdel i november, og hver 1. desember oppfordres alle til å skifte batteri i røykvarslere(e). Egenerklæringsskjema sendes ut hvert år på denne tiden, og andelseier(e) signeres på at brannslukningsutstyr/ røykvarslere er i forskriftsmessig stand.

Det er også brannslukningsapparater plassert på fellesareal (loft/kjeller). Gjør deg kjent med plasseringen og bruken av disse.

Branninstruks

Ved brannalarm

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Gå til felles møteplass.

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Redde, varsle, slokke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

HUSKI

Nødnummer til brannvesenet:
Oppgi korrekt adresse til brannvesenet:
Felles møteplass ved evakuering:

110
B.L. Øyjordsvei 82-88
Parkeringsplassen v/88

Vedtekter for Borettslaget Øyjordsveien 82-84-86-88

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. august 1972 og sist endret på generalforsamling 30. mars 2006.

1. Formål

Borettslaget Øyjordsveien 82-84-86-88 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

2. Andeler og andelseiere.

2-1.

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

(3) 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, jfr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at 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 og varmepumpe. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, fellesrør,- ledninger og -anlegg.

3. Forkjøpsrett.

Det er ingen forkjøpsrett i laget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

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

(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (Fremleie)

(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 i inntil 3 år 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.

(3) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren, etter 1 års botid, 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 brukers 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, inkl. entredør og altandør med håndtak og lås, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer og vifter m.v som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i boligen frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringeledninger, dørtelefon, elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger inne i boligen.

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 boligen til hovedstamme, avløpsrør og øvrige rør, utstyr i sikringssskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilator og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, murvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og nøkler.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på egen altan. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse og vanninntrenging i boligen. Andelseier må bekoste eventuelle utbedringer etter slik skade.

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

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

(6) 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 boligen. Jfr. også 2-4.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettsl. loven §§ 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.

(2) 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 og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Forsikringskader

Lagets felles bygningsforsikring kan dekke utbedring av skader som normalt er karakterisert innenfor andelseieres vedlikeholds- og utskiftingsplikt. I slike tilfeller vil normalt andelseier bli belastet egenandel.

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 nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (Husleie)

(1) Felleskostnadene betales den første i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner 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.

Det samme gjelder for andre innbetalinger som generalforsamlingen har vedtatt.

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 besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år. Styrets medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 sitt 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. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som ikke tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet for 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 og et styremedlem i fellesskap, eller 2 styremedlemmer i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere, 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 en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest tre 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 innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse 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. For andelseier som eier flere andeler kan det bare avgis en stemme, jfr borettslagsloven § 7-10 første ledd.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med.

Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39.

12. Dugnad

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser.

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.

Hver andelseier får utlevert en dugnadsbok. Utførte timer noteres ned med dato og kort beskrivelse av arbeidet og bekreftes for hver gang av dugnadslederen.

Hvert år i desember leveres dugnadsbøkene inn til styreleder, som lager en oversikt over antall timer som er utført på hver leilighet. Sammen med felleskostnadene kreves andelseierne hver måned for et beløp merket som dugnadspenger. Beløpet fastsettes av generalforsamlingen. Andelseiere som deltar i dugnadsarbeid, får godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet/antall timer.

Innbetalte dugnadspenger kan tilbakebetales til den enkelte andelseier for utført dugnadsarbeid uten skatt eller oppgaveplikt

Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid og kan dokumentere dette via dugnadsboken får ikke refundert innbetalt beløp. Overskudd i dugnadsregnskapet tilføres borettslaget inntekter.

Styret plikter å revidere dugnadsregnskapet.

Regler for dyrehold

Kapittel 1: Melding om dyrehold

1. Det må meldes fra om dyrehold til styret.
2. Dyrehold som er til sjenanse for øvrige beboere, ved lyd eller lukt, tillates ikke.
3. Klage fra andre beboere vedrørende dyreholdet leveres til styret og må være begrunnet. Styret vil i første omgang gi en muntlig advarsel for overtredelse av reglene for husdyrhold. Ved gjentatte overtredelser vil styret sende skriftlig advarsel. Ved 2. gang skriftlig henvendelse vil styret oppheve retten til å holde husdyr.

Kapittel 2: Gjensidig avtale om dyrehold

Andelshaver/husstand forplikter seg til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller plage for øvrige beboere i borettslaget.

Retningslinjer for dyrehold:

1. Husdyret skal alltid være under tilsyn og hunder skal holdes i bånd på borettslaget fellesarealer, ref. båndtvangbestemmelser i Bergen kommune.
2. Det er ikke tillatt å la husdyret gjøre fra seg på borettslagets eiendom eller fellesarealer. Så som på lekeplass, plen, sandkasse, parkeringsplass, fortau foran blokkene mv.
3. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
4. Dyreholder har ansvar for at fellesarealer ikke blir tilgriset, er ekstra renhold påkrevet skal andelshaver på egen regning og uten opphold foreta dette selv.
5. Påse at dyreholdet ikke fører til unødig støy (f.eks. bjeffing, uling), eller at husdyret oppfører seg truende på øvrige beboere.
6. Når husdyret har løpetid treffe tiltak som forhindrer at andre husdyr tiltrekkes boområdet.
7. Skader som påføres borettslagets eiendom eller fellesområder er andelshavers ansvar. Eventuelle skader skal utbedres snarest, hvis så ikke skjer kan borettslaget få utbedret skaden(e) på andelshavers regning.

Regler for parkeringsplassen

1. Parkeringsplass er kun for andelseiere i borettslaget.
2. Ikke flere enn 1 parkeringsplass til hver andelseier.
3. Ved overskudd av plasser, kan disse leies ut midlertidig til andelseiere som allerede har plass. Disse må når behovet melder seg, vike plass i henhold til pkt 2 og 5.
4. Parkeringsplassen kan ikke fremleies, heller ikke ved fremleie av leilighet. Har andelseier eid og bodd mer enn 4 -fire- år før fremleie av leiligheten, har andelseier rett til å få plassen tilbake når han returnerer.
5. Ved søknad om parkeringsplass skal tildeling skje etter ansiennitet som andelseier.
6. Leien fastsettes av generalforsamlingen. Leien betales over husleien. Oppsigelsestid er 30 dager.
7. Ledige parkeringsplasser blir varslet med melding på oppslagstavlen. Interesserte må melde seg innen 14 dager.
8. Parkeringsplassene kan ikke følge leilighetene ved salg.
9. Andelseier som ikke benytter parkeringsplassen utover 3-tre- mnd., varsler styret, som leier den ut midlertidig.



Sist endret 06.05.2002

Regler for fremleie av leiligheter!

- 1 Andelsinnehaver må ha vært andelseier i minimum et av de to siste årene før det kan søkes om fremleie.
- 2 Søknad om fremleie sendes skriftlig til styret. I søknaden skal det opplyses om navn på leietaker, antall medlemmer i husstanden og hvor lenge det søkes for. Telefonnummer til eier skal være oppgitt, og eventuell e-post adresse. Fremleie kan innvilges for inntil tre år.
- 3 Fremleie kan når spesielle grunner foreligger likevel innvilges uten at kravene i punkt 1 og 3 er oppfylt. Slike spesielle grunner kan være flytting pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- 4 Det er også utvidet rett til fremleie til ektefelle og nære slektninger.
- 5 Ved fremleie er det andelsinnehaver som er ansvarlig for at borettslagets vedtekter og regler blir fulgt. Andelsinnehaver har også informasjonsplikt overfor leietaker.
- 6 Dersom leietaker misligholder sine plikter eller på annen måte bryter borettslagets regler og bestemmelser, kan fremleietillatelsen oppheves av styret med 1 mnd. varsel.
- 7 Videre fremleie er ikke tillatt.
- 8 Ved innvilgelse av fremleie betales et gebyr på Kr 600.- Gebyret må betales hver gang det kommer inn ny leietaker.

Vedtatt på generalforsamling 16.04.96
Sist endret 27.05.2009

Fellesplikter!

Vi ønsker at det skal være trivelig, rent og ryddig rundt oss. Det er derfor viktig at vi alle tar ansvar og utfører vår del av fellespliktene. Ansvar for fellespliktene går på rundgang etter listen på oppslagstavlen en uke i strekk og starter på mandager.

Fellespliktene inneholder følgende arbeidsoppgaver:

1. Området rundt huset og på begge sider av gaten skal holdes rent hele uken. Man skal koste området og plukke boss.
2. Kosting/vasking av kjeller i oddetallsuker.
3. Vasking av tørkeloft og loftgang i partallsuker.
4. Snømåking av gangvei fra gatedør til gaten med fortau og foran bosshus. Snøen må skufles vekk og alle avløp må holdes åpne så vann ikke trenger inn i mur og kjeller. Husk å strø med salt når det er glatt.
5. Plenklipp mellom hus og vei.
6. Spyling, vask av bosspann/bossrom utføres en gang pr måned. Nr. 82 og 86 har partallsmåneder, nr 84 og 88 har oddetallsmåneder. Gjerne torsdag, da bosspannene er tomme.
7. Papir og plast hentes hver 4. mandag, er det henting påfølgende mandag etter man har hatt fellespliktuken, er man ansvarlig for at dette settes frem søndag kveld, siste dag i fellespliktuken. Se for øvrig kalender.
8. Beboerne signerer på kalender for fellesplikter etter gjennomført fellespliktuke.

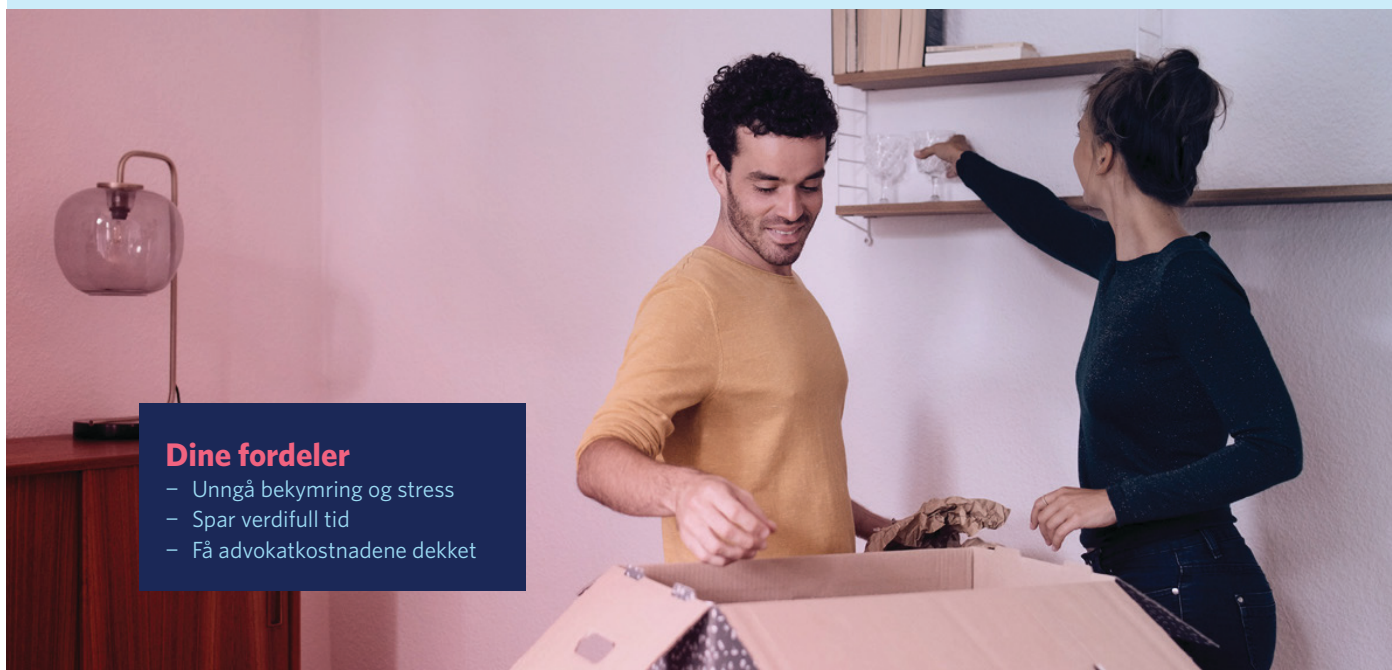
Trappevask

Trappevask skal utføres hver uke. Leiligheter deler dette mellom seg annenhver uke, avtal med din nabo om hvilke uker du/dere skal vaske. Hybler på loftet vasker trappen hver uke. Trappen skal vaskes fra egen inngang og ned en etasje.. Tenk på at om du "glemmer" trappevasken, så er det din nabo som må vaske en dobbelt så skitten trappe, og i lengden gir dette grobunn for ergrelse og dårligere trivsel. Er du av ulike årsaker forhindret fra å utføre trappevasken enkelte ganger, så avtal heller med naboen om bytting av uke etc.



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING