



VESLEFRIKKVEIEN 72





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	36
Plantegning	48
Tekniske dokumenter	51

VELKOMMEN TIL

Veslefrikkveien 72

ASK Eiendomsmegling ved Charlotte Kleven har gleden av å presentere Veslefrikkveien 72!

- Rålekkert rekkehus i populært borettslag i Fyllingsdalen
- Ingen forkjøpsrett!
- Fast parkeringsplass med el-billader like utenfor
- Innvendig pusset opp i perioden 2021 - 2026
- Smarthusfunksjon for styring av lys og gulvvarme
- Rålekkert bad med påkostede fliser, dobbeldusj og delikat belysning
- Praktisk kjøkken fra 2021 med øy, rikelig med benkeplass og lekre kvaliteter
- Internett og tv inkludert i felleskostnader
- Stor terrasse og balkong (38m² og 14 m²)
- Tre romslige soverom
- Underetasjen pusset opp i 2024-2025
- Flott utsikt og gode solforhold
- Barnevennlig beliggenhet



Charlotte Kleven

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

942 13 226

charlotte@askeiendomsmegling.no



- Kort avstand til skoler og barnehager
- Idrettsanlegg innen gåavstand ved boligen

Hjertelig velkommen til visning!



NØKKELINFO

Prisantydning	5 990 000
Fellesgjeld	493 610
Omkostninger	545
Totalpris	6 484 155
Fellesutgifter	7 627 / mnd
Bruksareal	144 m²
BRA-i	128 m²
BRA-e	16 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1972
Tomt	35 338 m² eiet tomt





























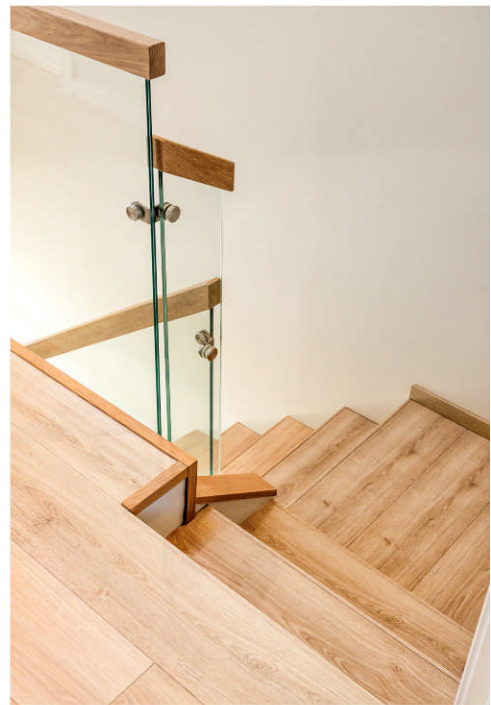




























EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 144,0 m²

- BRA-i: 128,0 m²

- BRA-e: 16,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Rekkehuset strekker seg over tre plan og har flotte tilhørende utearealer.

Underetasje:

- Stue (17,68 m²)
- Bod (3,5 m²)
- Vaskerom (4,23 m²)
- Rå kjeller (15,79 m²)

Første etasje:

- Entré (3,41 m²)
- Toalettrom (3,15 m²)
- Gang (5,30 m²)
- Stue (32,2 m²)
- Kjøkken (9,26 m²)

Andre etasje:

- Gang (7,96 m²)
- Soverom 1 (15,01 m²)
- Soverom 2 (9,29 m²)
- Soverom 3 (7,19 m²)
- Bad (5,52 m²)

I tillegg disponerer leiligheten fast parkeringsplass med elbillader.

Beskrivelse

Velkommen inn!

Rekkehuset har en lys og romslig entré med god

plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Praktisk garderobe gir gode lagringsmuligheter. Like ved inngangspartiet er det et praktisk toalettrom som er supert om man har gjester på besøk.

Alle boligens overflater er pusset opp i perioden 2021 - 2025 med slette vegger i tidsriktige farger, nytt gulv i alle rom, nytt kjøkken og bad i 2021. Boligens underetasje ble pusset opp i 2024 - 2025.

Hovedetasjen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har slette fronter, laminat benkeplate og godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Stuen strekker seg over 32 kvadratmeter og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkong med gode sol- og utsiktsforhold.

Boligens tre soverom finner man i overetasjen. Soverommene gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. På hovedsoverommet så har man en praktisk skyvedørsgarderobe. Badet ble pusset opp i 2021 er meget lekkert innredet med delikate fliser, møblement og belysning. Her er det flere påkostede løsninger som dobbeldusj, plassbygget såpehylle med belysning og høyttaler i tak.

Underetasjen er innredet med romslig stue, bod og vaskerom, samt blindkjeller.

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på fremsiden av boligen, med fri utsikt og gode solforhold.

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel.

Flatt tak teknet med papp.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn

Takstfirma: Igelkjøn Takst AS

Dato for takst: 29.01.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Flatt tak teknet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører TG2 settes på bakgrunn av alder på enkelte vinduer
- Toalettrom TG2 settes pga manglene

drenslåpning på toalettasse

- Varmtvannsbereder TG2 settes på bakgrunn av alder
- Våtrom - Overflater TG2 settes på bakgrunn av «bom» i flis
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 settes på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon på utførelse
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 pga maglende drenslåpning på toalettasse
- Våtrom Gulv - TG2 settes pga "bom"/hullrom

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, bom/hullrom under noen fliser.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Totalrenovering av bad utført av faglærte personer på dugnad. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, det er lagt ny membran og ny sluk
Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende? Ja, det har vært tilbakeslag på avløp på vaskerom grunnet tett rør i fellesanlegg. Borettslaget har utført tiltak, og det er montert tilbakeslagsventil.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet til helt nytt rør i rør system av faglært rørlegger på dugnad.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? Ja, Anticimex var i april 2025 og gjorde tiltak, har ikke blitt observert siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Helt nytt elektrisk anlegg. RGR Elektro AS.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja, bygging av lettvegger og ny gips på vegger er gjort selv.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja, har vært skjevgkre i andre boliger i borettslag. Det er gjort tiltak.

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)?

Ja. Kjeller er oppgradert og delvis innredet med TV -stue og bod. Det er også etablert et enkelt vaskerom i en del av blindkjelleren. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke definert som våtrom. Vaskemaskin og tørketrommel er tilkoblet direkte avløp. Tiltaket er utført av eier og er ikke byggesøkt.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Underetasje:

Varmekabler i hele kjeller, unntatt bod.

1.etg.:

Varmefolie: Mellomgang, stue, kjøkken og toalett

Varmekabler: Flislagt gang

2.etg.:

Varmefolie: 3 soverom og gang

Varmekabler: Bad.

Varmepumpe montert i 2022.

Tomten

35338,60 m² eiet tomt.

Parkering

Fast parkeringsplass like utenfor ytterdøren med elbillader.

Det er ellers gjesteparkering på området.

Kjeller er oppgradert og delvis innredet med TV-stue og bod. Det er også etablert et enkelt vaskerom i en del av blindkjelleren. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke definert som våtrom. Vaskemaskin og tørketrommel er tilkoblet direkte avløp. Tiltaket er utført av eier og er ikke byggesøkt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og

baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv og sentral beliggenhet i Fyllingsdalen med kort avstand til alt en skulle trenge i hverdagen som kollektivtransport, butikk, skole, barnehage og flere fine turområder.

Like nedenfor finnes Framohallen med et rikt utvalg fritidsaktiviteter for store og små. Her er det mange muligheter innenfor fotball og håndball, i tillegg til sandvolleybaner og idretts SFO.

I tillegg til gruset lysløype ved idrettshallen byr områdene på flotte bademuligheter ved Gjeddevannet. Ønsker du å få pulsen opp er det verdt å ta turen opp Løvstakken, hvor du virkelig blir belønnet med den flotteste panoramautsikten på toppen. Søndagsturen kan du legge til Ortunvannet, eller til sykkel- og løpetrasé rundt Sælenvannet.

Av dagligvarebutikker vil Rema 1000 ved Myrhollet eller Kiwi Spelhaugen være nærmeste alternativ.

Du finner også en rekke restauranter og take-away muligheter som Fyllingen Pizza, Krystall, Peppes Pizza, isushi mm. i nærheten.

Ønsker du et bredere servicetilbud er det heller ikke langt til Oasen Senter. Her finner du et godt utvalg av interiør- og klesbutikker, samt cafeer, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m.

Fra boligen er det få minutter å gå til nærmeste busstopp med en av d hyppigste bussavgangene i Bergen. Her kan du enkelt ta deg til nærliggende bydeler, sentrum eller sørover mot Flesland. Ønsker du deg videre til Minde eller Kronstad, kan du enkelt hoppe på bybanen på Oasen.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

VESLEFRIKK BORETTSLAG, Org.nr: 947 658 611
Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 71 andeler.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0003232830

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 7 627,- pr. md. og inkluderer:

Kabel-tv, internett, vedlikehold, renter og avdrag, dugnad, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Andre løpende kostnader for strøm, løsøre, innbo, forsikring mm. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 34 032 344,- pr. 02.02.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 493 610,- pr. 02.02.2026.

Andel fellesformue er kr. 20 779,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95227223473

Lånebeskrivelse: Handelsbanken 2 - Infrastruktur el-bil lading

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 7 313,55

Total saldo lån: 504 239,00

Innfrielsesdato: 31.12.2029

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95257422764

Lånebeskrivelse: Handelsbanken 4

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 486 295,85

Total saldo lån: 33 528 105,00

Innfrielsesdato: 30.06.2052

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjenning: Ja

Dyrehold

Dyrehold søkes til styret.

Norgespris

Det foreligger ikke avtale om norgespris.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 321 862,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 287 446,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 484 701,-. Av dette utgjør kr 493 610,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 19.09.1982
Byggherre: P. INDERØY/R. BLESS
Bygningens art: Tilbygg bolighus

Det foreligger ferdigattest datert: 16.10.1972
Approberte byggeforetagende: 13. stk vertikaldelte eneboliger

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 27.01.1969 viser avvik fra dagens løsning. Eier har i sin eiertid innredet blindkjeller i underetasje til vaskerom. Det er også åpnet opp mellom tidligere tørkerom og matbod, som en del av tv-stue. Knevegg for bodplass på hovedsoverom er også åpnet opp som en del av garderobe. Dette er et tiltak som

krever bruksendring og søknadsplikt. Godkjenning foreligger ikke, det må derfor legges til grunn at endringen ikke er omsøkt og godkjent.

Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Eier har i sin eierperiode også innredet bod i 1 etg. til toalett. Toalettrom regnes ikke som rom for varig opphold, og tiltaket er av den årsak ikke søknadspliktig. Tiltaket kan likevel utløse søknadsplikt dersom andre forhold ikke er overholdt, som for eksempel endring i konstruksjon etc. ihht. plan og bygningsloven.

Regulering

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger i ytre fortettingssone (Y).

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 99,1 %

Reguleringsplaner på grunnen.

PlanID: 11140000

Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22,
BOLIGFELTENE II OG III
Dekningsgrad: 96,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssoenenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 9,1 %

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens
yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i
salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i
borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling
av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for
pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og
borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20,
som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre
krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets
eiendom:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og
eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning
for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i
borettslaget overlate bruken av boligen til andre.
Med samtykke fra styret kan andelseier overlate
boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har
bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.
borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare
nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til
det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke
kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan
godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-
6. Se også borettslagets vedtekter og konferer
megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på
at det er krav om forsvarlige radonverdier ved
utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er
krav til å gjennomføre radonmåling, og at
forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet
gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter
og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie.

Konsesjon

Det er ikke odel eller konsesjon for denne
eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Veslefrikkveien 72
Andelsnr. 59 i VESLEFRIKK BORETTSLAG, org. nr.
947658611 i Bergen

Type bolig: Rekkehus

Selger

Eirin Christine Smedhaug og Jonas Foss

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00025

Ansvarlig megler: Charlotte Kleven
+47 94 21 32 26
charlotte@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via
Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.
Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert
om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med
vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det
offentlige og eventuelle
forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å
tegne boligkjøperforsikring via Söderberg &
Partners. Et produktark med informasjon om
boligkjøperforsikringen ligger vedlagt
salgsoppgaven. Du kan også lese mer på
<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via
Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring
er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette
seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin
undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast
eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker
selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen
som vedkommende mener utgjør en mangel, vil
Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet
behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg &

Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor

hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring

på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 59 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00

Visninger/overtakelse: 0,00

Vennerabatt: -10 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Helle www.frkuper.no [@frkuper](#)



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Veslefrikkveien 72 - Nabolaget Allestadhaugen/Hesjaholten - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Allestadhaugen Linje 4	4 min 0.3 km
Sandeide terminal Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	19 min 1.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 2.5 km
Bergen Flesland	13 min
Bergen Nøstet kystutekai Linje HAV, HUR	14 min 12 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	6 min 3.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min 3.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 9.1 km

«Rolige, ryddige omgivelser. Kort vei til natur.
Godt kollektiv tilbud, og ikke så langt til
nærmeste kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

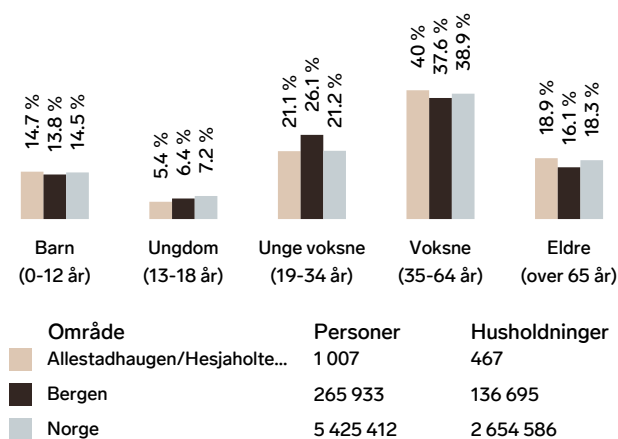
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Brinken barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Kidsa Varden (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet	13 min
Kiwi Spelhaugen	19 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Varden idrettspark
Ballspill, fotball, håndball

6 min 
0.5 km
- 

Framohallen
Aktivitetshall

7 min 
0.6 km
- 

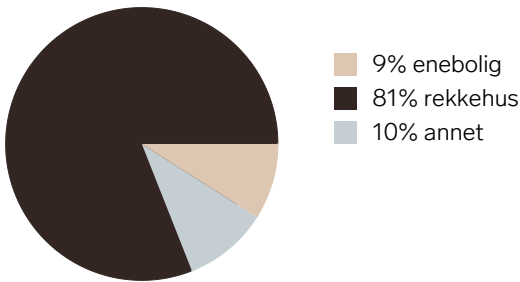
Progresjon Trening

20 min 
- 

SKY Fitness Fyllingsdalen

24 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

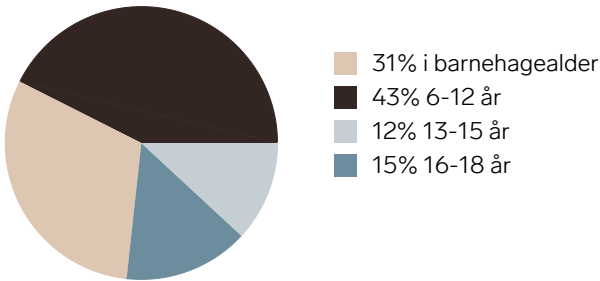
Oasen

5 min 
- 

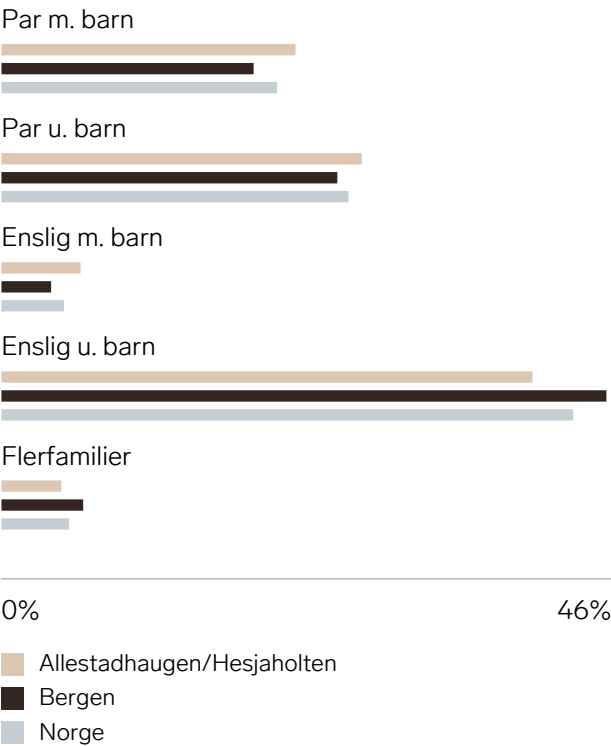
Boots apotek Spelhaugen

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Veslefrikkveien 72

5142 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1972

BRA: 144 m²

BRA-i: 128 m²

Rapportdato: 29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39437>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. – takstmann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 settes på bakgrunn av alder på enkelte vinduer
Toalettrom	TG2 settes pga manglene dreksåpning på toalettkasse
Varmtvannsbereder	TG2 settes på bakgrunn av alder.
Våtrom - Overflater	TG2 settes på bakgrunn av «bom» i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon på utførelse
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga manglende dreksåpning på toalettkasse
Gulv	TG2 settes pga "bom"/hullrom

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2026

Rapportdato
29.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jonas Foss

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Eirin Smedhaug

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Jonas Foss

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

ikke sendt til takstmann

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Martin Igelkjøn
Firma: Igelkjøn Takst AS
Tittel:

Telefon: 90710421
Epost: Martin@igelkjontakst.no
Adresse: Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.
Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.
Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Veslefrikkveien 72, 5142 Fyllingsdalen

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 22

Bruksnr: 360

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Kilde - Propcloud

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Flatt tak tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2021 Plan 1 og 2 ble pusset opp

2024-25 Kjeller ble pusset opp

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	43	27 Romfordeling: - Stue (17,68m²) - Bod (3,5m²) - Vaskerom (4,23m²)	16 Romfordeling: - Rå kjeller (15,79m²)	0	38
1. etasje	54	54 Romfordeling: - Entré (3,41m²) - Toalettrom (3,15m²) - Gang (5,30m²) - Stue (32,2m²) - Kjøkken (9,26m²) - Takhøyde stue: 2,36m	0	0	14
2. etasje	47	47 Romfordeling: - Gang (7,96m²) - Soverom 1 (15,01m²) - Soverom 2 (9,29m²) - Soverom 3 (7,19m²) - Bad (5,52m²)	0	0	0
Totalt m²	144	128	16	0	52

Kommentar til arealberegning

Arealet er målt med laser på stedet

6. Hovedrapport

6.1 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller/rå kjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via dør fra vaskerommet.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Fukt målt til 8,2%	
Målinger under 12% regnes som tørt	
Oppsummering av krypkjeller	TG-1

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble oppgradert i 2021	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert datostemplinger fra 2024 og 2000 Ikke alle vinduer var mulig å tyde merking på.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. TG2 settes på bakgrunn av alder	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter. Laminate benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - platetopp - Stekeovn - Oppvaskmaskin - Mikrobølgeovn - Ventilator Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Kjøkkenet fra 2021	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen avvik registrert	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. TG2 settes på bakgrunn av dette	
Ingen avvik utover dette ble registrert	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2021	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Innvendig avløpsrør byttet i 2021	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble etablert rør i rør i 2021	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Det ble ikke registrert noen avvik.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt nytt i 2021	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Dokumentasjon er framvist til takstmann	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2022	
Når var siste service på anlegget?	
ikke vært service	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Krypkjeller/ rå kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1995
Størrelse
200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2 settes på bakgrunn av alder på bereder.	
Annen godkjent løsning ved lekkasje	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere ny bereder.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Luftventil i vindu, luker i yttervegg	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt slett himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). TG2 settes på bakgrunn av dette	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2 er gitt som følge av mangelfull dokumentasjon knyttet til utførelse av membran i våtrom. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelseskvalitet og forventet levetid.	
Det er ikke observert noe avvik ved befaring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 er gitt som følge av manglende dreksåpning i toalettkasse. Dette avviker fra anbefalte løsninger og kan medføre økt risiko for fuktskader ved små lekkasjer.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreksåpning på toalettkasse	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, selger opplyser at det er utført som egen innsats.

6.14 Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entre
Laminat på øvrige rom

Oppsummering

TG-2

Det er "bom"/hullrom på store deler av flislagt gulv ved entrè, TG2 settes på bakgrunn av dette.

Det er også registrert litt knirk i gulv/trapp ellers

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å utbedre fliser i entrè.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Skorstein over tak
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00025	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirin Christine Smedhaug	Jonas Foss
Gateadresse	
Veslefrikkveien 72	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5142
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bom/hulrom under noen fliser.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Totalrenovering av bad utført av faglærte personer på dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er lagt ny membran og ny sluk

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

Beskrivelse

Det har vært tilbakeslag på avløp på vaskerom grunnet tett rør i fellesanlegg. Borettslaget har utført tiltak, og det er montert tilbakeslagsventil.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet til helt nytt rør i rør system av faglært rørlegger på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig 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

Beskrivelse

Anticimex var i april 2025 og gjorde tiltak, har ikke blitt observert siden.

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

Helt nytt elektrisk anlegg

Arbeid utført av

RGR Elektro AS

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

Beskrivelse

Elbillader på parkeringsplass

- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygging av lettvegger og ny gips på vegger er gjort selv

- 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

Nei

- 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

- 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

Beskrivelse

Kjeller er oppgradert og delvis innredet med TV-stue og bod. Det er også etablert et enkelt vaskerom i en del av blindkjelleren. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke definert som våtrom. Vaskemaskin og tørketrommel er tilkoblet direkte avløp. Tiltaket er utført av eier og er ikke byggesøkt.

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

- 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

Beskrivelse

Har vært skjeggkre i andre boliger i borettslag. Det er gjort tiltak

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Christine Smedhaug	76533e915dd01c2421d70 d534d6bd1841a531ec4	11.02.2026 21:05:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Foss	4fdb6c28a10f82db260ea 8b2c9edd28c466ef7a8	12.02.2026 11:06:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vedtekter

For Veslefrikk borettslag org nr 947 658 611.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.oktober 1968 med senere endringer av 22. oktober 1974, 24. mars 1976, 14. mars 1978, 9. april 1984, 19. februar 2007, 15. april 2009, 23. mars 2015, 19. april 2018, 13.02.2019, 27.05.2021 og 28.04.2025.

I. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) BOB BBL er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Igjen fysiske kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune ti sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve boligen.

2.4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

Ved omsetning av andeler i laget gjelder ingen bestemmelser om forkjøpsrett.

4. Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å få nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

Andelseierne plikter til enhver tid å rette seg etter fastsatte retningslinjer fra styret. Retningslinjene omtaler bruk av fellesarealer, dyrehold, parkering m.m og omtales i eget vedlegg til vedtektene. (se vedlegg)

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

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

4.2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Juridisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparatet slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er monter gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og port-telefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Deler av utvendig vedlikehold, for eksempel maling, utføres av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ytterdører, skorsteiner, vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen m.v.), tapet gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering/oppussing er andelseieres ansvar. Originale boddører er borettslagets ansvar.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilsted, 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 håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

(10) Andelseier eier eget ladepunkt og har drift- og vedlikeholdsansvar for denne. Andelseiere som ønsker et slikt ladepunkt, bærer selv kostnaden til ladeboks. Videre er andelshaver ansvarlig for ladeboks og egen ladekabel, og vedlikehold av disse.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Deler av utvendig vedlikehold, for eksempel maling, utføres av andelseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Originale boddører er borettslagets ansvar.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.
- (6) Borettslaget eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av infrastrukturen for elbillaing. Alle 71 andelseiere har fått tildelt plass der infrastrukturen er klargjort for elbillading.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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 30. juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn 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 styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite

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. Det skal sendes ut referat fra generalforsamlingen senest 4 uker etter avholdt generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Vedrørende garasjer og parkering

12-1 Garasjehold

Andelseiere som har kjøpt garasje, utgjør et garasjelag. Bare andelshavere i Borettslaget kan være med i garasjelaget, og ingen kan disponere mer enn en garasje. Vedlikeholdsplikten tilfaller garasjelaget, det same gjør kostnader til strøm og forsikring.

- Garasjene skal ikke følge husene ved salg, men legges ut for salg til andelshavere. Beløpet er satt til 100.000 kroner i 2024 som da var oppjustert med konsumprisindeks etter takst fra 2023. Prisen på garasjene justeres etter KPI i januar hvert år.
- Ledige garasjer skal lyses ut for salg. Dette skal gjøres minst 3 uker før den eventuelt kan følge huset ved salg
- Ingteresserte kjøpere melder interesse til Styret. Kjøper med lengst ansiennitet overar garasjen. Kjøper gis 1 ukes svarfrist fra han/hun har fått tilsagn på garasjen
- Selve gjennomføring av salget gjøres mellom kjøper og selger. Salget skal godkjennes av Styret og leder for garasjelaget
- Når salg av garasje skjer i forbindelse med salg av bolig: Dersom ingen melder interesse for å kjøpe garasjen, vil nye eiere av bolig, overta garasjen
- Når salg av garasje skjer uavhengig av salg av bolig: Dersom ingen melder interesse for å kjøpe garasjen, kan andelshaver velge å selge garasjen til lavere enn takst. Den må da lyses ut på nytt i Borettslaget, med ny pris. Frist for å melde interesse, blir da 1 uke.
For øvrig gjelder reglene over

12-2 Parkering

Alle 71 andelseiere har rett til en nummerert parkeringsplass

12-3 Elbil-lading

All lading av elbiler skal foregå gjennom felles ladesystem, ingen beboere kan montere ladeløsninger utenom felles ladesystem. Ladebokser, tilkoblinger etc skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infratrukturen. Den enkelte andelshaver betaler sitt strømforbruk basert på måling.

Retningslinjer for Veslefrikk borettslag

13.1 Retningslinjer for oppsetting av trampoliner

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier, og ikke det som regnes for borettslagets fellesareal.

Det skal søkes skriftlig om oppsetting av trampoline, og søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken. Skriftlig nabosamtykke fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid. Trampolinen skal festes til underlaget og alltid være sikret slik at den ikke utgjør noen fare for andre, for eksempel ved storm.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer, og trampoline skal under ingen omstendighet benyttes etter kl 21.00.

Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel. Eventuelle kostnader tilfaller andelseier.

Trampolinen skal fjernes når den ikke er i bruk over lengre periode.

13.2 Retningslinjer for oppsetting av paviljonger/partytelt

Partytelt/paviljonger som settes opp for en lengre periode skal kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier, og ikke på borettslagets fellesareal.

Det skal søkes skriftlig om oppsetting av paviljonger/partytelt, og søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar ved montering av paviljongen/ partyteltet. Paviljongen/partyteltet må alltid være sikret slik at den ikke utgjør noen fare for andre, for eksempel ved storm. Paviljongen/partyteltet må ikke forringe solforholdene til naboene. Skriftlig nabosamtykke fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

Ved bruk av paviljongen/partyteltet skal det utvises hensyn til nærliggende naboer, og brukere av paviljongen/partyteltet må overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl 22.00 og 06.00 må ingen ved unødige støy forstyrre den alminnelige nattero.

Paviljonger/partytelt som er satt opp uten styrets samtykke, er ulovlig og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp, kunne fjerne paviljongen/partyteltet uten ytterligere varsel. Eventuelle kostnader tilfaller andelseier.

13.3 Retningslinjer for parkering

Parkering skal kun skje på dertil oppmerkede biloppstillingsplasser.

Beboere som er tildelt en fast, merket parkeringsplass, skal alltid først benytte denne plassen til eget kjøretøy. Eventuell bil nr 2 settes på ledig plass etter «først-til-møllen» - prinsippet.

Det er ikke tillatt å hensette avskilte biler på borettslagets område. Dersom eier ikke fjerner kjøretøyet innen angitt frist fra styret, vil kjøretøyet bli borttauert på eiers bekostning.

Biler skal ikke bli stående unødvendig lenge på tomgang. Dette innebærer for eksempel at det er mulighet til å la bilen gå mens den skrapes for is/snø, men den skal ikke bli snø-/isfri kun ved tomgangskjøring. Bilen skal være under oppsyn av bilfører mens den går på tomgang.

13.4 Retningslinjer for hundehold

Andelseiere som har hund, plikter til enhver tid å holde hunden i bånd. Den skal ikke under noen omstendighet gå løs i borettslaget.

Hundeeier/dyreeier plikter å fjerne ekskrementer som hunden legger fra seg, dette legges i eiers eget bospann.

Hundeholdet/dyreholdet skal ikke være til utilbørlig sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det kommer berettigede klager om lukt, bråk eller andre forhold ved dyreholdet som er til alvorlig plage for de andre beboerne, kan styret vedta at hundeholdet/dyreholdet må opphøre. Hvorvidt en klage er berettiget avgjøres av styret etter å ha hørt begge parter i saken.

Hundeeier/dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden/dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.



Adresse

Veslefrikkveien 72, 5142 FYLLINGSDALEN

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258524

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139907302

Gårdsnummer

22

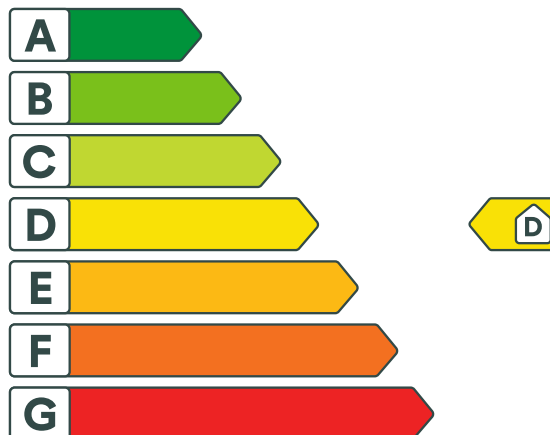
Bruksnummer

360

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,32 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 484 kWh

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/360/0/0

Utlistet 02. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258941915	Grunneiendom	0	Ja	35 323,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11140000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.02.1963		96,9 %
17100001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 6, 39, GJEDDEVATN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.03.2013	201217643	< 0,1 % (34214,9 m²)
11140006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 175 OG 530, BOLIGFELT II OG III, HESJAHOLTEN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.04.2005	200604810	< 0,1 % (34214,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17100001	430 - Anlegg for lek	< 0,1 % (0,5 m²)
11140006	420 - Turvei	< 0,1 % (0,0 m²)
11140006	790 - Annet fellesareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealplan KPA 2027	1	202417461
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPlass OG TURVEG	3	200210870
11110200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 DELER AV BNR 39 OG 174, VARDEN IDRETTSANLEGG - KUNSTGRESSBANE	3	200403895
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271
(N/A)	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 175 m. fl., Hesjaholtveien, boliger, Reguleringsplan	1	202513742

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/360/0/0

Adresse: Veslefrikkveien 72 m.fl.

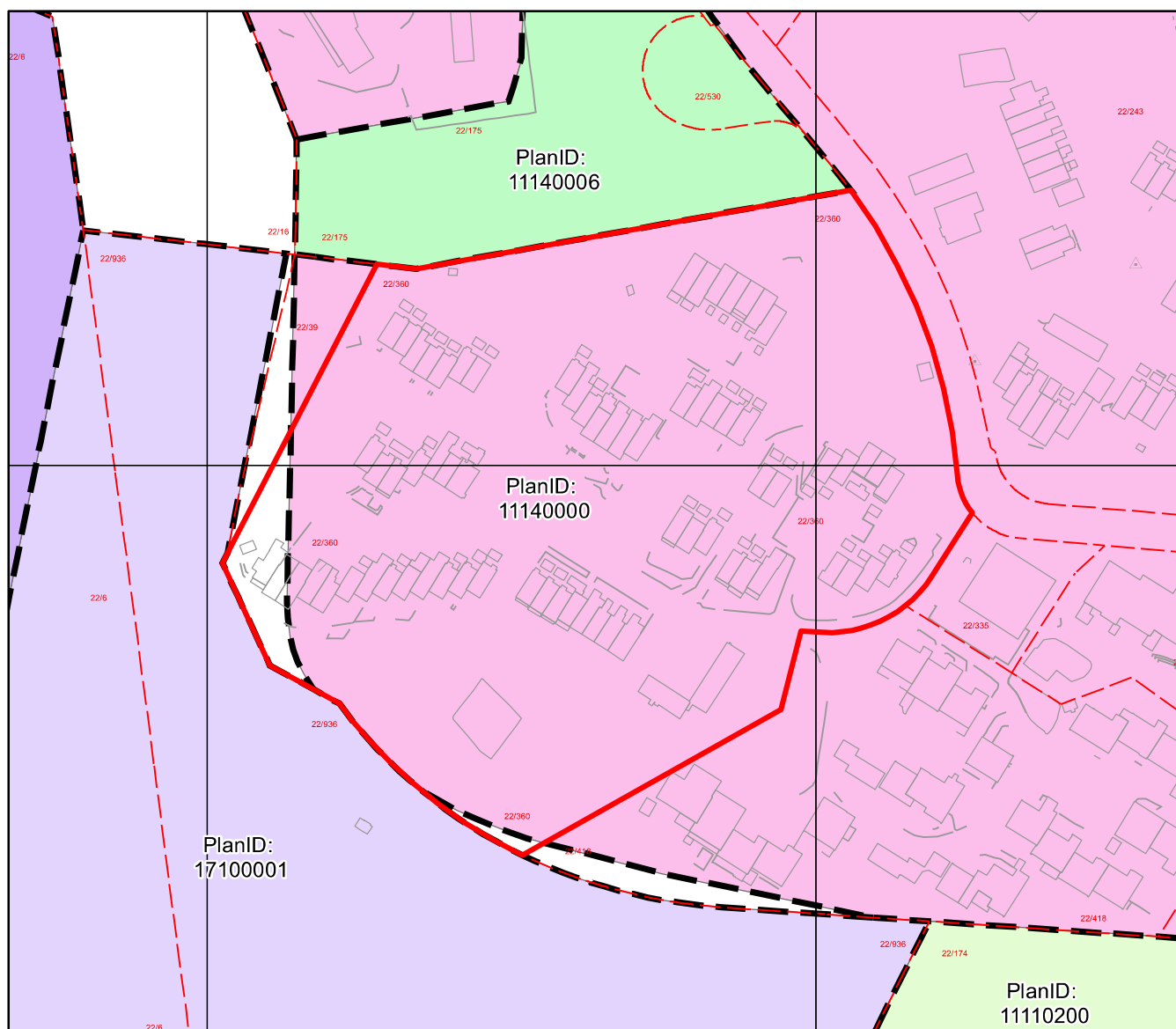


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11140000, 11140006, 17100001

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11140000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/360/0/0

Adresse: Veslefrikkveien 72 m.fl.



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

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

 Eiendomsmarkering



22/59

FYLLEINGSDALEN SØR-VEST BOLIGFELTENE II OG III FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅLESTOKK 1 : 2000

BYPLANKONTORET 1 BERGEN, 29. NOVEMBER 1961

RETTET 22. JUNI 1962.

Olav Nesse
sign.

TEGNEFØRKLARING :

-  PLANENS BEGRENSNING
-  BEGRENSNING BOLIGFELT II (A B C D E F G)
-  " " " III (H J K L M)
-  A, B, G, H : ÅPEN SMÅHUSBEDYGGELSE
-  E, F, C : ATRIUMHUS OG TERASSEHUS
-  D, J, K, L : REKKEHUS OG "
-  M : BOLIGBLOKKER

22/19



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/360/0/0

Adresse: Veslefrikkveien 72 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Annet byggeområde

 Bussholdeplass

 Turveg

 Anlegg for lek

 Annet friområde

 Friområde i sjø og vassdrag

 Friluftsområde (på land)

 Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Arealplan-ID: 65270000

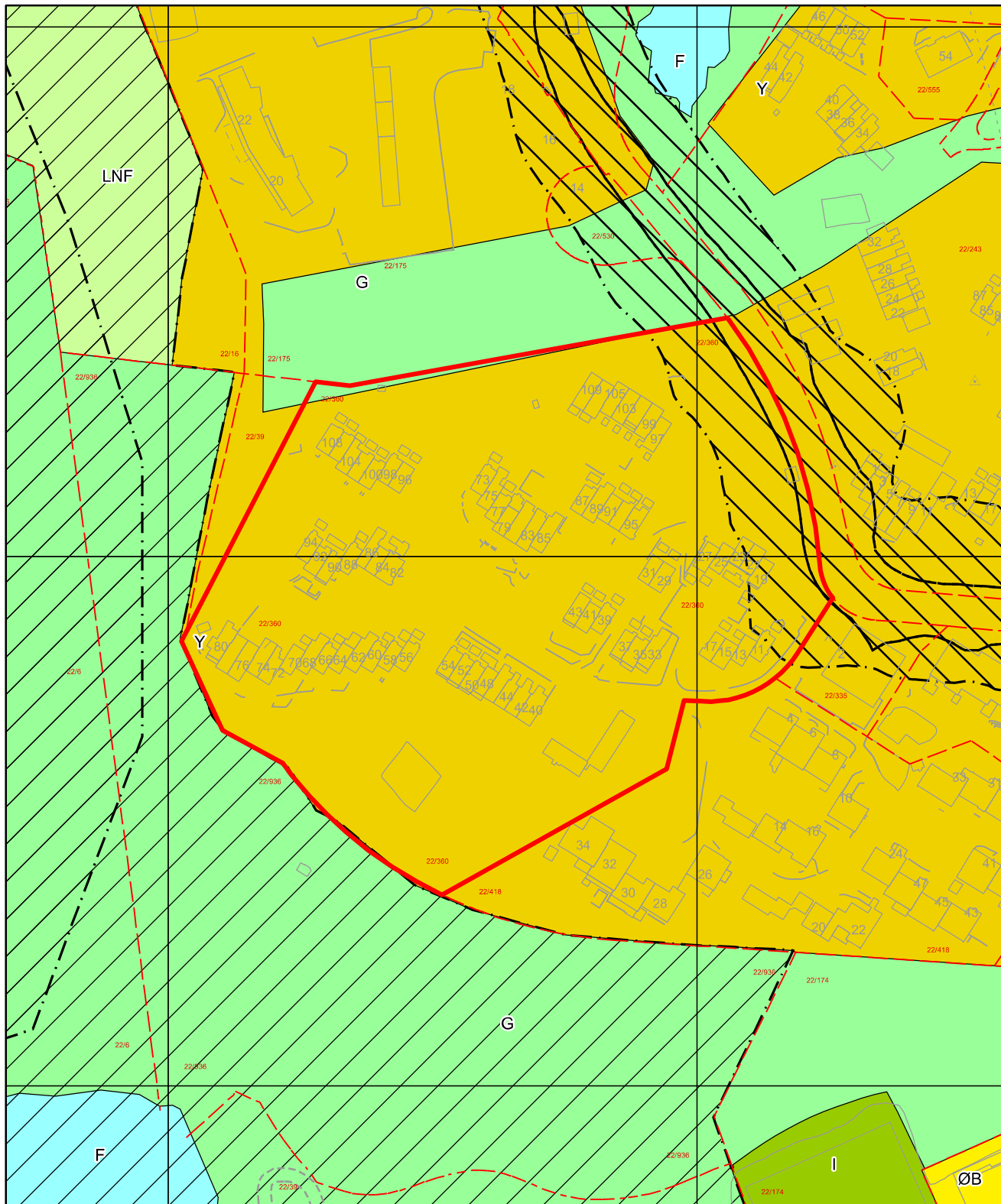
Gnr/Bnr/Fnr: 22/360/0/0

Adresse: Veslefrikkveien 72 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv



Angitthensyn naturmiljø



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



Idrettsanlegg



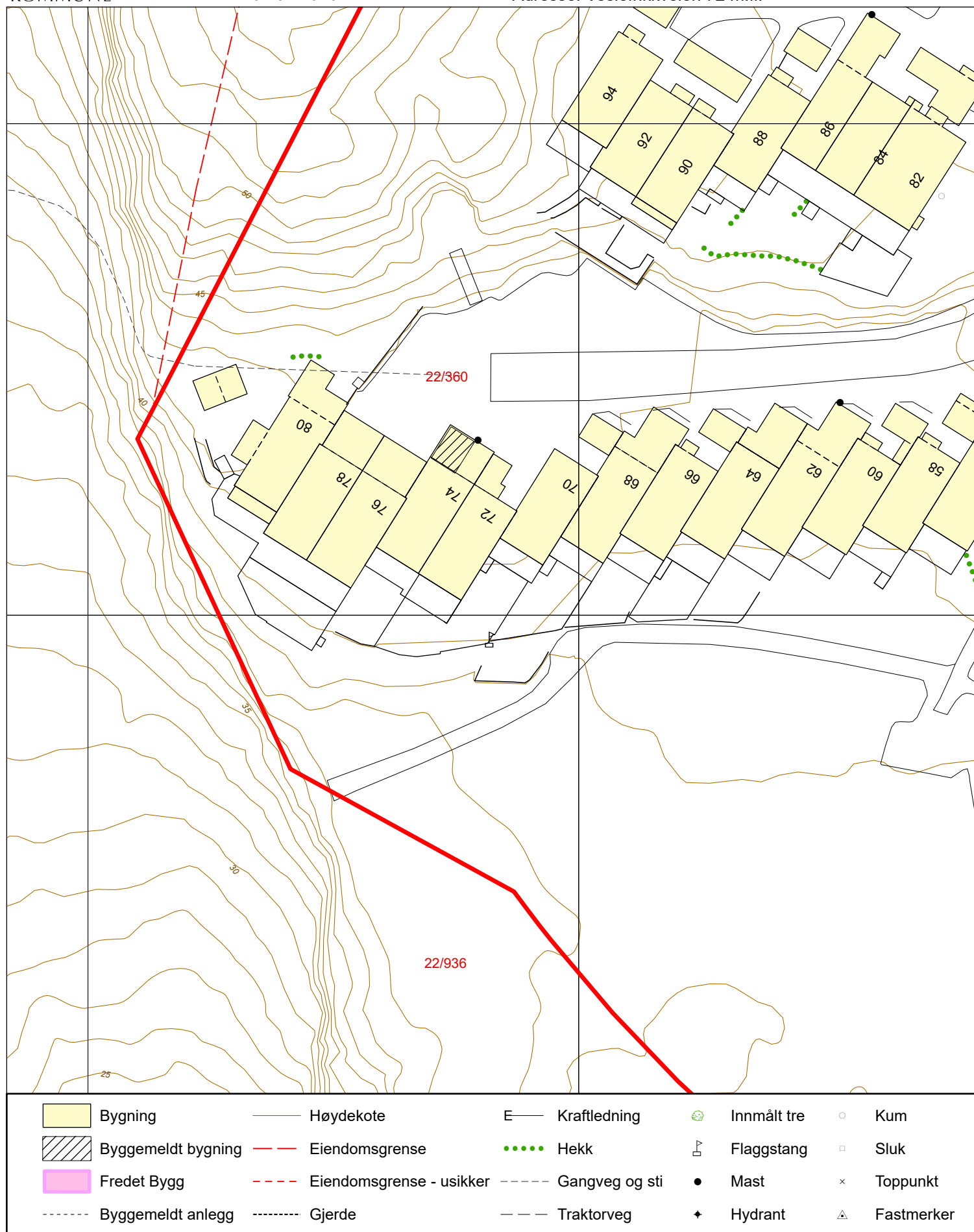
Grønnstruktur



LNF



Friluftsområder



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 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/avgrenskingskabel 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.

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 MiniID.

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

Oppdragsnr: 8-26-00025

Adresse: Veslefrikkveien 72, 5142 Fyllingsdalen

Betegnelse: Gnr. 22, Bnr. 360, andelsnr. 59 i VESLEFRIKK BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 12.02.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no