DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Birkeveien 1

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Birkeveien 1
5093 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1949
BRA:	35 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	9.8.2026 (Gyldig til 9.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	6	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Birkeveien 1
5093 Bergen

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 integrert.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - åpninger/sprekker rundt vindu. - eldre enn 35 år med usikker levetid
Vannledninger	- Mangler automatisk vannstoppeventil ved toalett på toalettrom.
Varmtvannsbereder	- Begrenset tilkomst grunnet plassering.
Ventilasjon	- Type ventilasjon/ naturlig ventilasjon på toalettrom.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut grunnet hulltaking mot dusjone ikke er utført.

Boligen har åpenbare ulovligheter

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, eksempelvis bruksendring til rom for varig opphold.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Underetasjen mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Bad (2,04m) og toalettrom (2,13m):
Rommene har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Rekkverk ved trapp og «hems» har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og/eller manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.7.2026	**9.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Birkeveien 1 AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

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:	**Birkeveien 1, 5093 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**78**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1949**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og toalettrom, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, noe spiler, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025/2026:
- Elanlegget er oppgradert.
- Bad og toalettrom er oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Vannrør oppgradert.
- Ny varmtvannsbereder.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme i alle rom.
Varmekabler blir på bad og toalettrom, ellers varmefolie, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1949 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens 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)
1. etasje	**18**	**18** Romfordeling: Entré (1,5m2). Trapperom (2,3m2). Stue/kjøkken (13,3m2). Takhøyde i stue målt til 2,82m.	**0**	**0**	**0**
U. etasje	**17**	**17** Romfordeling: Gang (9,5m2). Toalettrom (1,4m2). Bad (3,3m2).	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**35**	**35**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**

Rom under terreng er innredet.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er gjort oppgraderinger i u.etg i 2025.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang u.etg.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.
Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og registrerte forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk.

Årsak er ikke fastslått ved befaring, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare kilde og behov for tiltak.

Angi måleresultater av fuktmåling

Relativ luftfuktighet ble målt med probe.
Den viste relativ luftfuktighet på 82%.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det er ikke oppbygging med synlig trevirke, der hulltakning er foretatt. Derfor ikke målt fuktighet i trevirke.

Oppsummering TG-2

Rommet under terreng er innredet, og det er utført oppgraderinger i 2025.

Rom under terreng er en fuktutsatt konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.
Ved fuktmåling med probe ble relativ luftfuktighet målt til 82 %, noe som anses som fuktig og over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen i underetasjen, uten synlig trevirke i oppbyggingen. Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen, som kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondens, og det kan ikke utelukkes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Årsak er ikke fastslått ved befaringen, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare kilde og behov for tiltak, da manglende utbedring kan medføre videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

6.2 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Eldre entrédør i trevirke.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vindusglass datostemplet 1982.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Åpninger/sprekker i omramming

Beskrivelse:
Gjelder vindu i u.etg.

Det er registrert avvik ved utførelse eller detaljer rundt beslag og/eller vannbord. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Boligen har eldre entrédør i trevirke samt vinduer med isolerglass i malte trekarmer, hvor vindusglassene er datostemplet 1982 og dermed eldre enn 35 år.

Overflatebehandlingen på karmene er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.
Ved vindu i underetasjen er det påvist avvik ved utvendig tetting med beslag og/eller vannbord, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.
Ettersom isolerglass har begrenset levetid, må det påregnes utskifting av vinduene. Uten utbedring og vedlikehold vil nedbrytningen av karmer og fuktpåvirkning kunne forsere, med økende behov for reparasjon eller utskifting over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.
Vinduer og dør bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Innredningen har integrert stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.
Avtrekk skjer via rom ventilasjon med avtrekksventil i yttervegg, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har omluftsvifte som resirkulerer luften, mens selve avtrekket ivaretas via romventilasjon med avtrekksventil i yttervegg. Ventilasjonen ble kontrollert ved enkel funksjonstest med papir på befaringsdagen, og fungerte som forutsatt.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Ja**

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, eksempelvis bruksendring til rom for varig opphold.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

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**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Underetasjen mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Bad (2,04m) og toalettrom (2,13m):
Rommene har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp og «hems» har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og/eller manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
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**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør i plast.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Synlige avløpsrør skiftet i 2025.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Synlige avløpsrør er utført i plast og ble ifølge opplysninger skiftet i 2025.

Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder.
Mesteparten av avløpssystemet ligger skjult i konstruksjoner og er av den grunn ikke vurderbart, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten frem til sluk/etasjeskille. Avløpsrør under bakken ut til offentlig ledningsnett er ikke vurdert. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør skiftet i 2025.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på toalettrom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført som plast i rør-i-rør-system, og innvendige vannrør ble skiftet i 2025.
Stoppekran er plassert i fordelerskap og har normal funksjon, og det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping.
Fordelerskap er montert på toalettrommet uten registrerte avvik.
Det bemerkes at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og derav uoversiktlig, at kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, samt at utvendige stikkledninger ikke er vurdert.

Mangler automatisk vannstoppeventil ved toalett på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres automatisk vannstoppeventil ved toalett på toalettrom.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i u.etg ved bad inneholder:
- Hovedbryter/hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**
Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Manglende dokumentasjon på anlegget.
Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon. Dette kan medføre risiko for feil, varmgang eller brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Opplyst fra selger at varmtvannsbereder er ny.**
Størrelse	**ukjent,**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Det er etablert automatisk vannstoppeventil.	

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Kontroll av varmtvannsbereder bereder er veldig begrenset grunnet plassering under kjøkkenbenken uten inspeksjonsluke.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er ifølge selger ny og er plassert på gulv under kjøkkenbenken. Det er etablert automatisk vannstoppeventil. Det ble ikke observert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder, men kontrollen er begrenset da berederen er plassert under kjøkkenbenk uten inspeksjonsluke. Berederens størrelse er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilkomst/inspeksjonsluke i skap under vask for ytterligere kontroll av varmtvannsbereder.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Annet**

Stue og gang u.etg er utstyr med rom ventilasjon.
Bad har avtrekksvifte.
Ellers naturlig ventilasjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, med romventilasjon i stue og gang i underetasjen og avtrekksvifte på bad.
Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Toalettrom:
Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

6.10 Våtrom: Bad TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj opplegg for vaskemaskin og servant.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er oppgradert i 2025.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggflatene på badet er utført med flis.
I våtsonen er det imidlertid plassert vindu eller dør med materiale som vurderes som uegnet for slik eksponering. Materialer som ikke tåler fukt og vannbelastning i våtsonen har økt risiko for fukt- og råteskader over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte ut dør/karm/lister med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling.
Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Det målt 12mm lokalt fall målt 80cm fra sluk i nedsenket dusjsone.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flislagt overflate.
I nedsenket dusjsone er det målt lokalt fall på 12 mm målt 80 cm fra sluk.
Utenfor dusjsonen er fallet mindre enn anbefalt 1:100, men våtrommet har oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Det er fremvist sjekklister fra utførende på membran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis, og det er fremvist sjekklister fra utførende som dokumenterer utførelsen av membranen. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Tettesjiktet vurderes å være i god stand.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke foretatt da badet er nylig oppført og ikke vært i bruk.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsone, da badet er nylig oppført og ikke har vært i bruk.
Ved befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater, uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da slike målinger ikke kan avdekke fukt under membran eller mellom membran og fliser og derfor gir uklare indikasjoner. Det ble ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det er fremlagt beskrivelse og sjekkliste fra utførende på bad.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Birkeveien 1, 5093 BERGEN

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Birkeveien 1	Birkeveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Aasen, Benjamin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Baderom Toalett rom Varmtvannstank Vask kjøkken Oppvaskmaskin kjøkken Alt som omhandler vann er utført av faglært

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berthelsen & Vu AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vifter opp og nede Varmefoile oppe og nede Spotter opp Led lys nede og oppe Varmeovn / Komfyr Alt av elktro som er lovpålagt er utført av faglærte

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SMART TEKNOLOGI ELEKTRO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad rom WC rom Kjøkken Alt som omhandler rør er utført av faglærte

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berthelsen & Vu AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Den enheten er godkjent, som næring /bakeri

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Sameie skal renovere utvendig

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

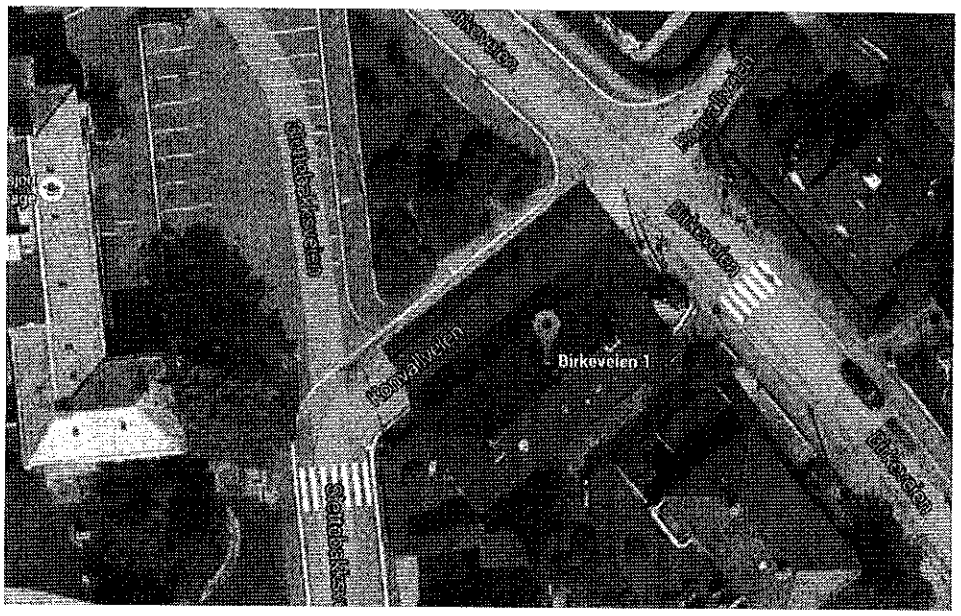
Name	Date
Benjamin Aasen	**2026-08-14**

Identification

Benjamin Aasen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter og ordensregler



Versjon : 1.0

Godkjent av : Styremøte og (ekstraordinær) generalforsamling

Dato godkjent : 15.09.2016

Neste revisjon : Ifbm neste generalforsamling i 2017

Innhold

Vedtekter og ordensregler 1
HUSORDENSREGLER 3
§ 1 Husordensreglene 3
§ 2 Ro 3
§ 3 Bruk av uteområdene 3
§ 4 Bruk av inneområdene 4
§ 5 Balkonger 4
§ 6 HMS 5
§ 7 Parkering 6
§ 8 Husholdningsavfall og miljøavfall 6
§ 9 Felles oppgaver 6
§ 10 Dyrehold 7
§ 11 Styreleder / kontaktperson 7
§ 12 Endring av husordensreglene 7
VEDTEKTENE 8
1. INNLEDENDE BESTEMMELSER 8
2. ANDELER OG ANDELSEIERE 8
3. FORKJØPSRETT 9
4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK 10
5. VEDLIKEHOLD 11
6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 13
7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE 14
8. STYRET OG DETS VEDTAK 14
9. GENERALFORSAMLINGEN 16
10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 18
11. VEDTEKTSENDRINGER 19

HUSORDENSREGLER

Et Birkeveien 1 AS utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Vedtatt på (ekstraordinær) generalforsamling 15.09.2016.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser iht våre vedtekter samt annen relevant lovkrav (aksjeloven / bortteslagsloven / mm). Vesentlig brudd på ordensreglene, regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Utearealet skal ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan ønsker å benytte utearealet. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt med ballspill på baksiden av huset.

Mating av fugler på utearealet er ikke tillatt, da dette kan medfører utøy og tilegrisning av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene

Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder inngangsparti, trappeoppganger. Dette gjelder også for sykler, barnevogner, ski, mm.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke og postkasse.

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger

1. Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier. Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres. Søppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.

2. Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.

3. Det er ikke lov å bruke kullgrill på balkongene eller på utearealet rundt huset.

4. Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen.

5. Det er lov å montere markise over balkong så framt til det skjer etter anvisning fra styret.

6. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS

Birkeveien 1 **bør** utarbeide en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Apparatene er den enkelte andelseiers eiendom og skal jevnlige kontrollere brannslokningsutstyret.

Birkeveien 1 skal ha etablert brann-/røykvarsler i hver trappeoppgang.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Sikringsskapene i trappeoppgangene og kjeller skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, inngang fra baksiden, kjeller og loft skal alltid være låst.

Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Parkering

Parkering (maks 2 biler) på baksiden av Birkeveien 1 er kun tilgjengelig for andelseiere (maks en bil pr. andelseier). Parkering på baksiden er på eget ansvar og regning.

Gjester som ankommer i bil, må parkere langs offentligvei / evt. på parkeringsplass ved barnehagen – når det er lovlig. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår.

§ 8 Husholdningsavfall og miljøavfall

Søppelbokser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor søppelboksene.

Papp og papir skal legges i egne resirkuleringsbokser. Glass og annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

Alle har et felles ansvar / plikt til å påse at søppelboksene / resirkuleringsboksene blir trillet ut i Birkeveien – iht. BiR sine oppsatte dager for tømming.

§ 9 Felles oppgaver

1. Alle er andelseiere (her: untatt næringseiendom (Sibi)) skal bidra i felles dugnader som inkl.:
    a. Klipping av hekk
    b. Kosting av fortau
    c. Rydding / kosting i kjeller
    d. Rydding/vasking av loft
    e. Annet

2. Det skal settes opp en månedlig fordeling av fellesoppgaver pr. etasje som omfatter:
    a. Minimum 1 trappevask pr. måned fordelt pr. andelseier
    b. Snømåking av rundt huset – når det er behov for det!
3. Annet som er avtalt / krever en felles innsats fra andelseiere

§ 10 Dyrehold

Det er i utgangspunktet IKKE tillat å ha / anskaffe dyr.

Man kan søke styret for en dispensasjon fra regelen om å ha / anskaffe dyr. Styret skal utarbeide anbefalte kriterier for hvordan vurdere en slik søknad.

Dersom besøkende har med husdyr, skal disse følge de generelle husordensreglene.

§ 11 Styreleder / kontaktperson

Styret kan kontaktes via e-post til styreformann:

- Styreformann – Hans Lokøy
- Mailadresse: hans@sibi.no eller på
- Mobil 917 57 668
- Kontor 56 30 37 01
- Post adresse
    - Industriveien 17
    - 5210 Os

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamling / evt. på en ekstraordinær generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret i god tid før møtet (minimum 3 uker) på generalforsamling / ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTENE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Birkeveien 1 AS har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (mao. en borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Aksjeandelene er knyttet til den enkelte andelseier og tilhørende andelsenhet med borett.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag / aksjeloven, kan bare fysiske personer som er andelseiere i aksjeselskapet være andelseiere i Birkeveien 1 AS.

(3) Kun for lokalene som er regulert og godkjent som forretningslokaler, kan andelseier være en juridisk person(er).

(4) Personer som bor eller skal bo i boligen, skal være andelseier i Birkeveien 1 AS.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) 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.

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i Birkeveien 1 AS forkjøpsrett (14 dager fra mottatt informasjon fra selgende andelseier).

(2) Dersom ingen andelseiere i Birkeveien 1 AS melder seg, vil den «godkjente» nye andelseieren få overta andelen (boretten).

(3) Dersom flere andelseier påberoper seg forkjøpsretten, vil lengst ansiennitet som andelseier i Birkeveien 1 AS, være kriteriet for hvem som får forkjøpsretten.

3-2 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke av sin bolig i Birkeveien 1 AS og rett til å bruke fellesarealene 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. Dette gjelder ikke for boligareal som er godkjent for forretningsareal.

(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.

(4) Generalforsamlingen (evt. ekstraordinær generalforsamling) kan endre gjeldende ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av sin borett / bruksrett til andre.

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

- til nærstående familie, mm (ref.Vedtekter pkt. 3-2)

(3) Med styrets godkjenning kan andelseieren av forretningslokalet overlate bruken av hele lokalet dersom:

- til en juridisk person som minimum må tilfredsstille kravene til vedtatte Husordensregler og Vedtekter

(4) Styret har mandat til å nekte overføring av boretten/bruksretten og/eller overlating av bruk av andelseiers bolig / forretningsareal med formål:
- drive utleie til eksterne (inkl. juridiske) personer
- etablere ny forretningsvirksomhet i bolig / forretningsareal

- etabler ny / endret forretningsvirksomhet i forretningslokalet som er / kan oppleves som uakseptabelt overfor øvrige andelseiere i Birkeveien 1 AS
- ...

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsradiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(3) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til Styret.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til Styret.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Birkeveien 1 AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Birkeveien 1 AS sin vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. 7

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på Birkeveien 1 AS sin eiendom eller på annen andelseiers bolig skal skaden forsikres og utbedres av Birkeveien 1 AS.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Birkeveien 1 AS hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Birkeveien 1 AS og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at Birkeveien 1 AS ikke oppfyller pliktene sine.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt av Generalforsamlingen. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres ved 2/3 flertall på Generalforsamling.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret i Birkeveien 1 AS kan endre felleskostnadene med tre (3) måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Birkeveien 1 AS sin pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav vil Birkeveien 1 AS forbeholde seg panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor Birkeveien 1 AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Birkeveien 1 AS skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Birkeveien 1 AS går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder eller to styremedlemmer, kan representerer i fellesskap Birkeveien 1 AS utad.

(2) Økonomisk fullmakt kan tegnes av enten av:

- Opp til kr. 25.000,-
  - styrets leder
- Over kr. 25.000,-
  - styrets leder samt ett styremedlem eller,
  - to styremedlemmer

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i Birkeveien 1 AS.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere, skriftlig 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til andelseierne i Birkeveien 1 AS.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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 vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget.

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 Birkeveien 1 AS får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER

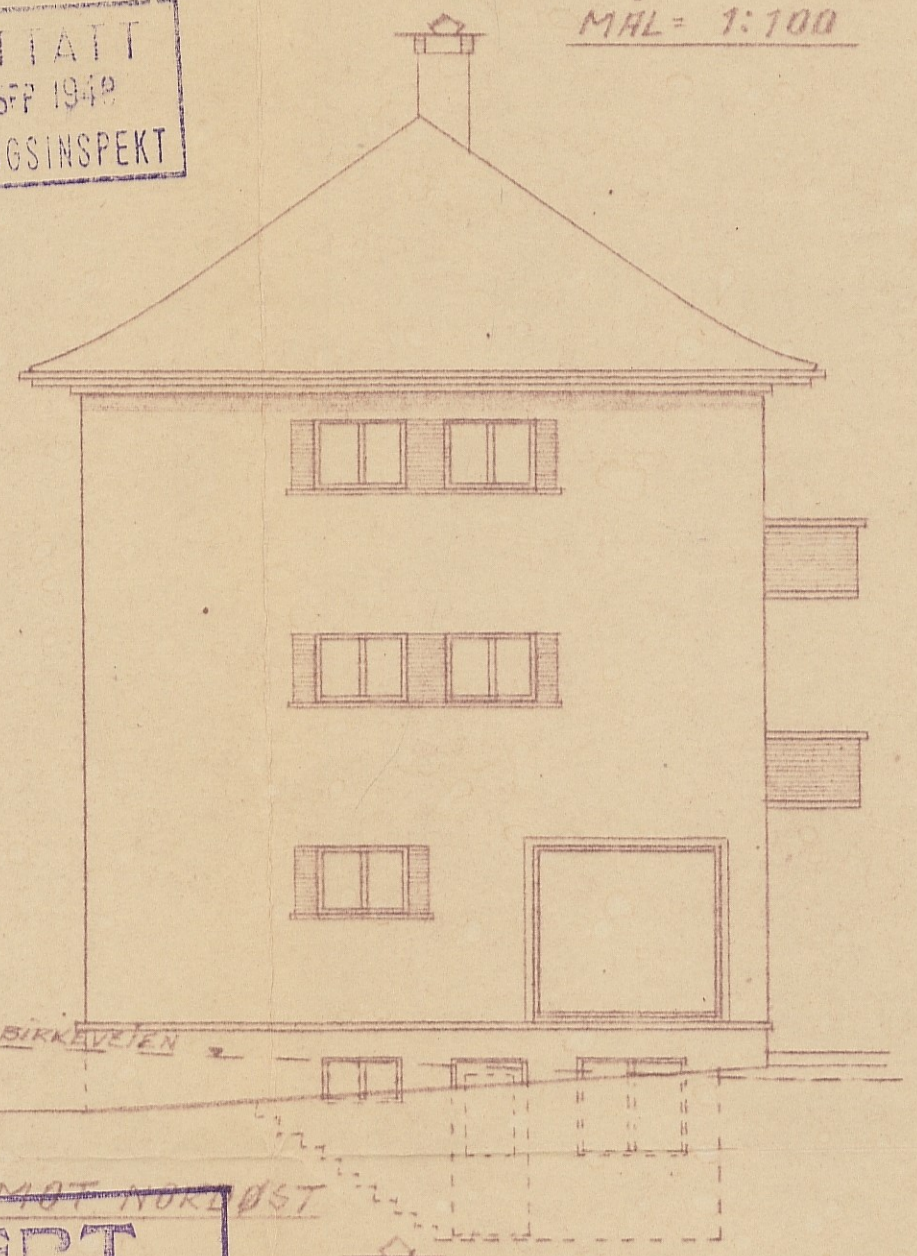
11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i Birkeveien 1 AS sine vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

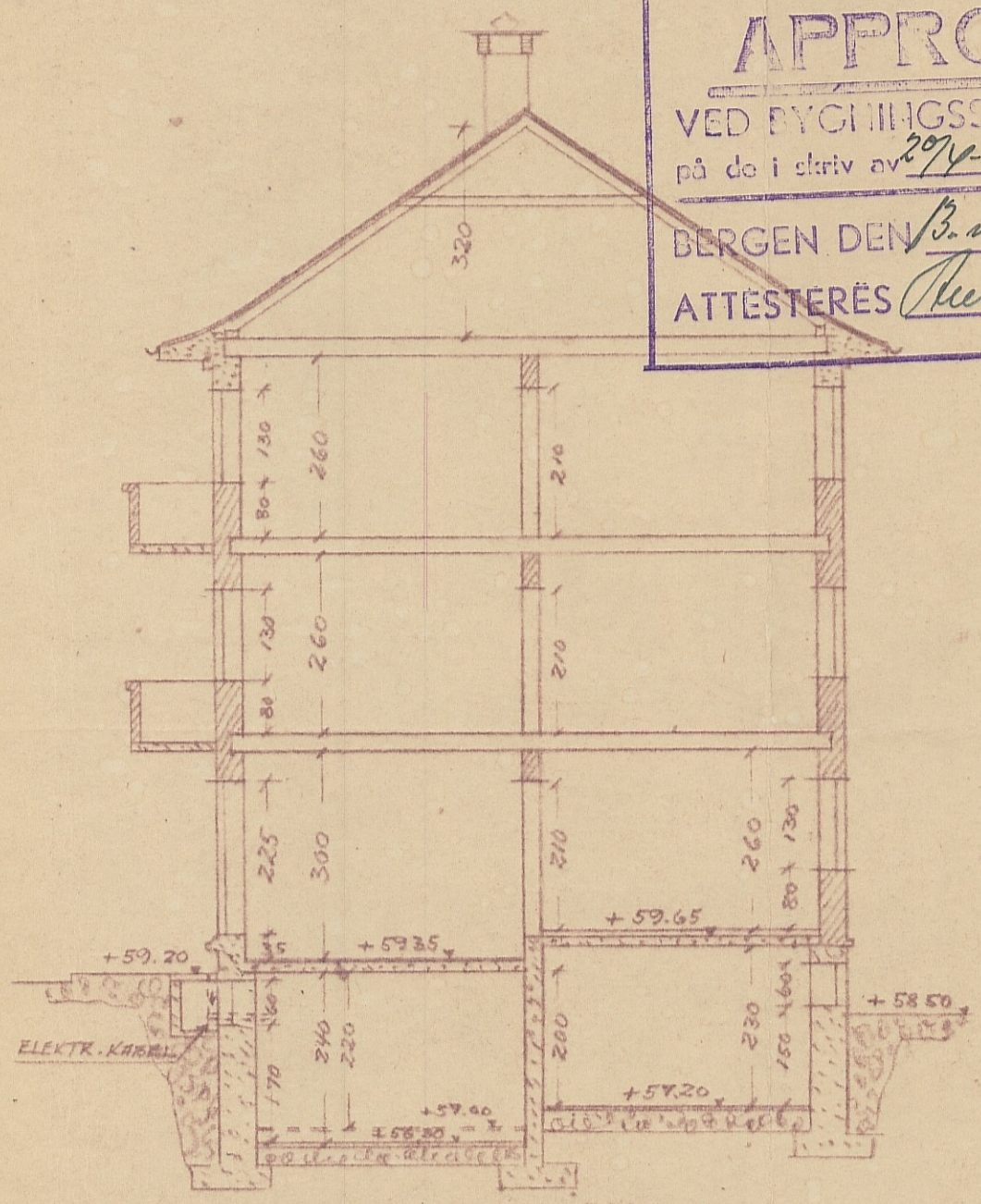
BL. 1

MÅL = 1:100

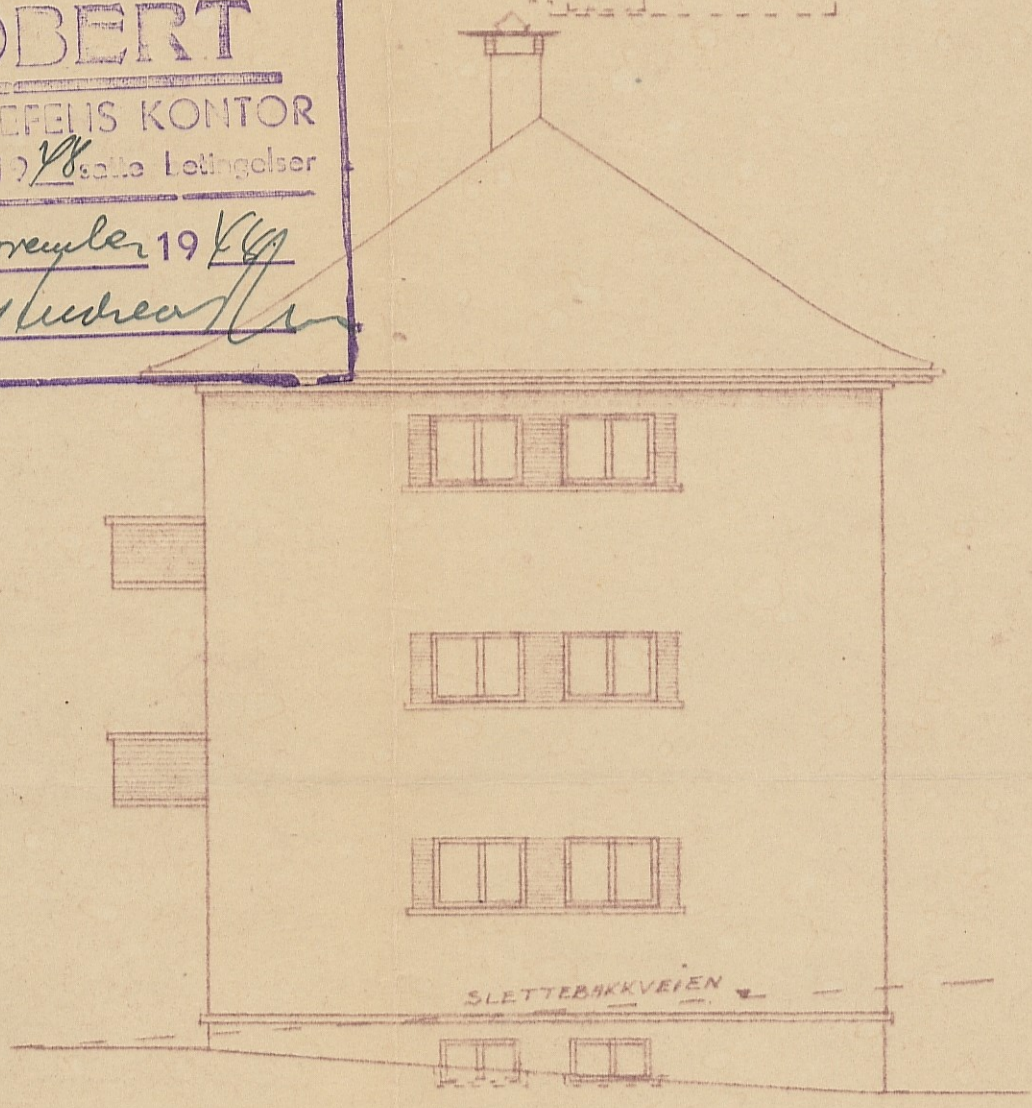
MOTTATT
27.SEP 1948
BYGNINGSINSPEKT



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 20/4 1948 nevnte betingelser
BERGEN DEN 13. november 1948
ATTESTERES



SNITT



MOT NORDVEST

BERGEN I DES. 1947

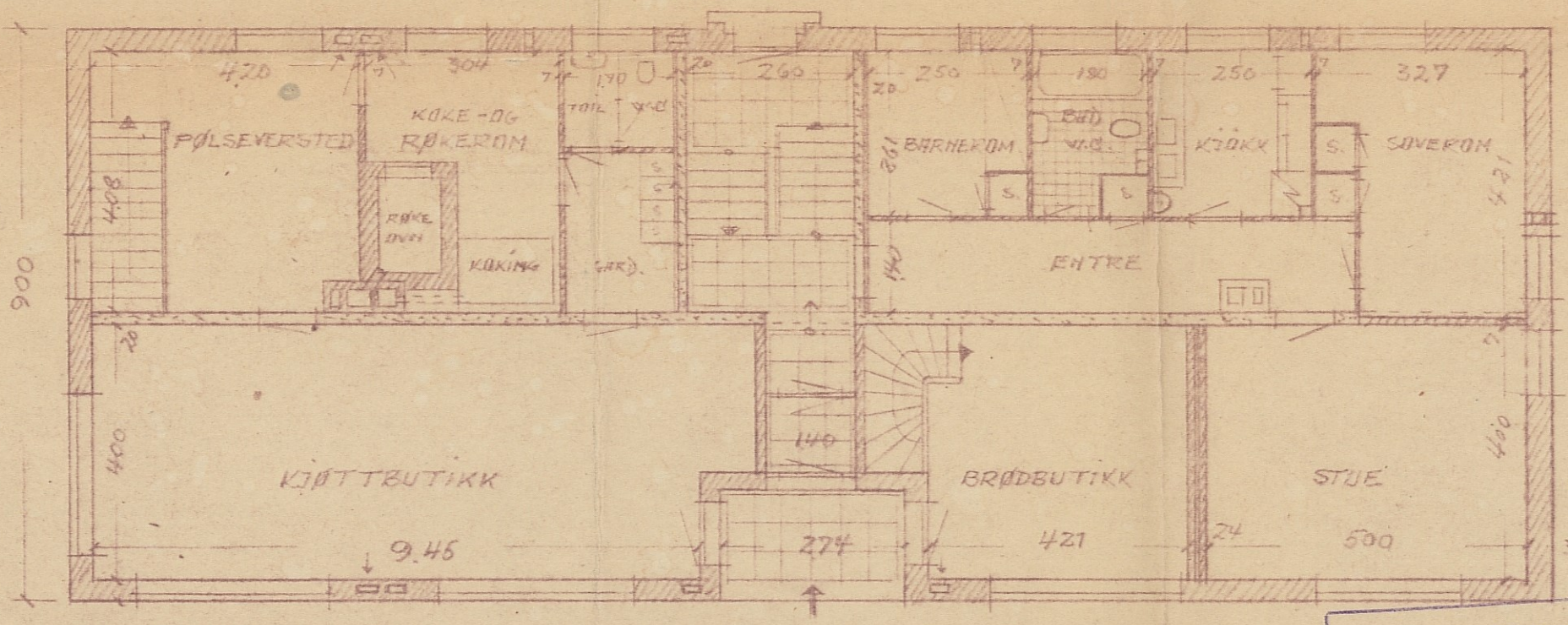
RETTET I JUNI 1948

BL. 3

BJRKEVEIEN NR. 1

MÅL - 1:100

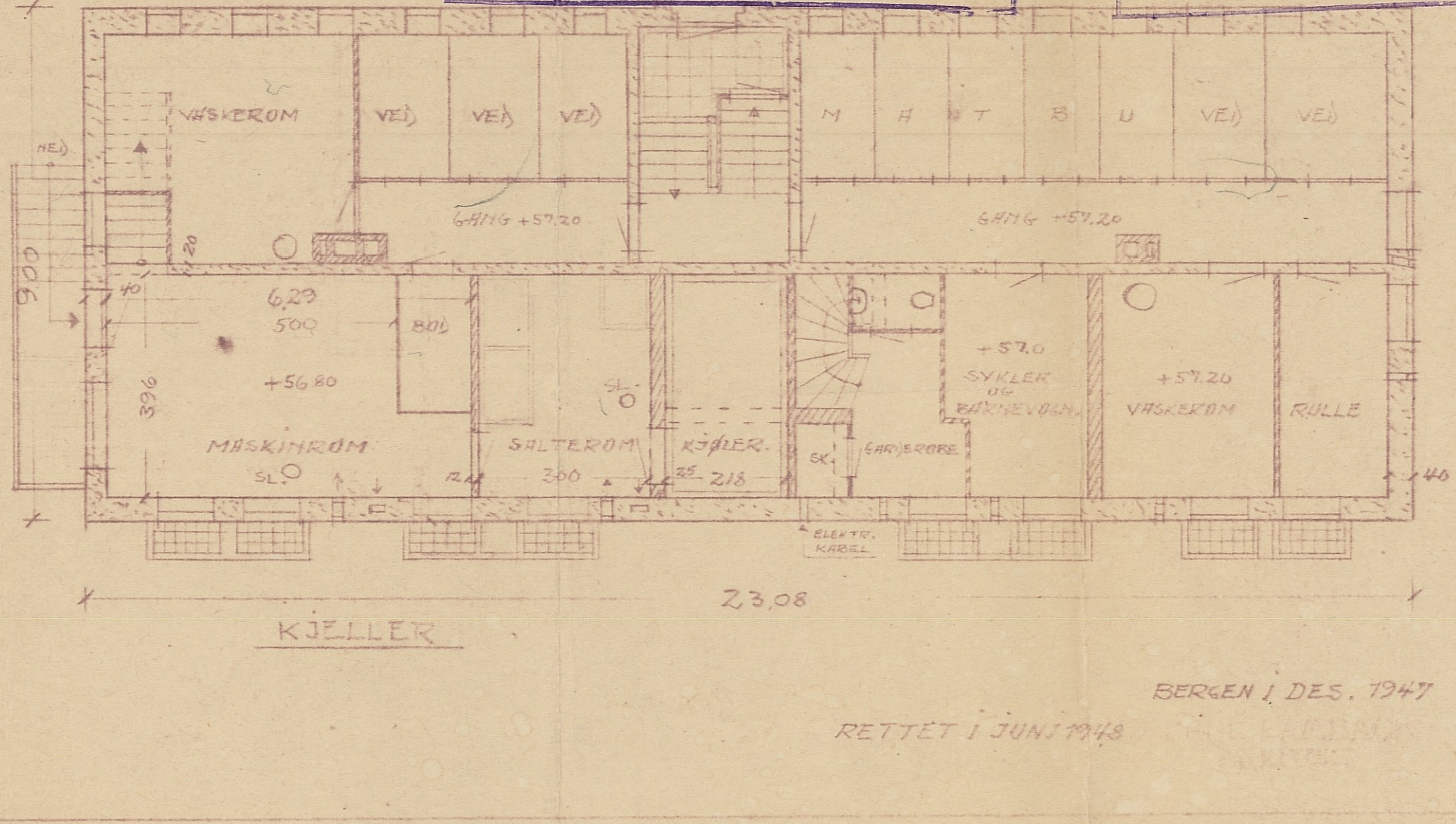
MOTTATT
27.SEP 1948
BYGNINGSINSPEKT.



1. ETASJE

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 20/4 1948 satte betingelser
BERGEN DEN 13 november 1948
ATTESTERES

MIDLERTIDIG
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 1/11 1949 satte betingelser
BERGEN DEN 22. november 1949
ATTESTERES



KJELLER

BERGEN I DES. 1947

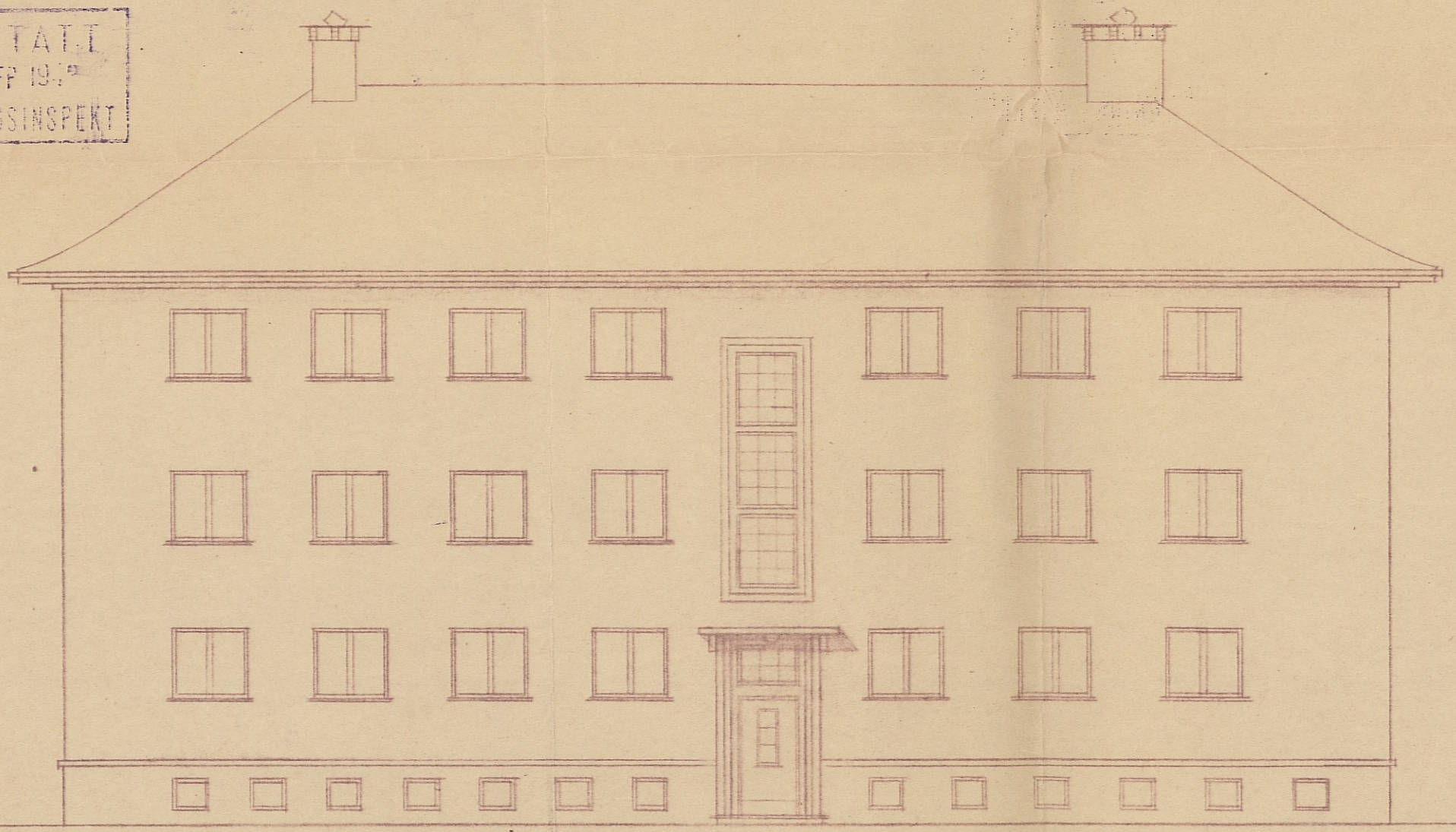
RETTET I JUNI 1948

BL. 5

BIRKEVEIEN NR. 1

MÅL = 1:100

MOTTATT
27.SEP 19..
BYGNINGSINSPEKT



MOT SYDØST

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 20/4 1948 satte betingelser
BERGEN DEN ~~10. april~~ 13. november 1948.
ATTESTERES



MOT NORDVEST

RETTET I JUNI 1948

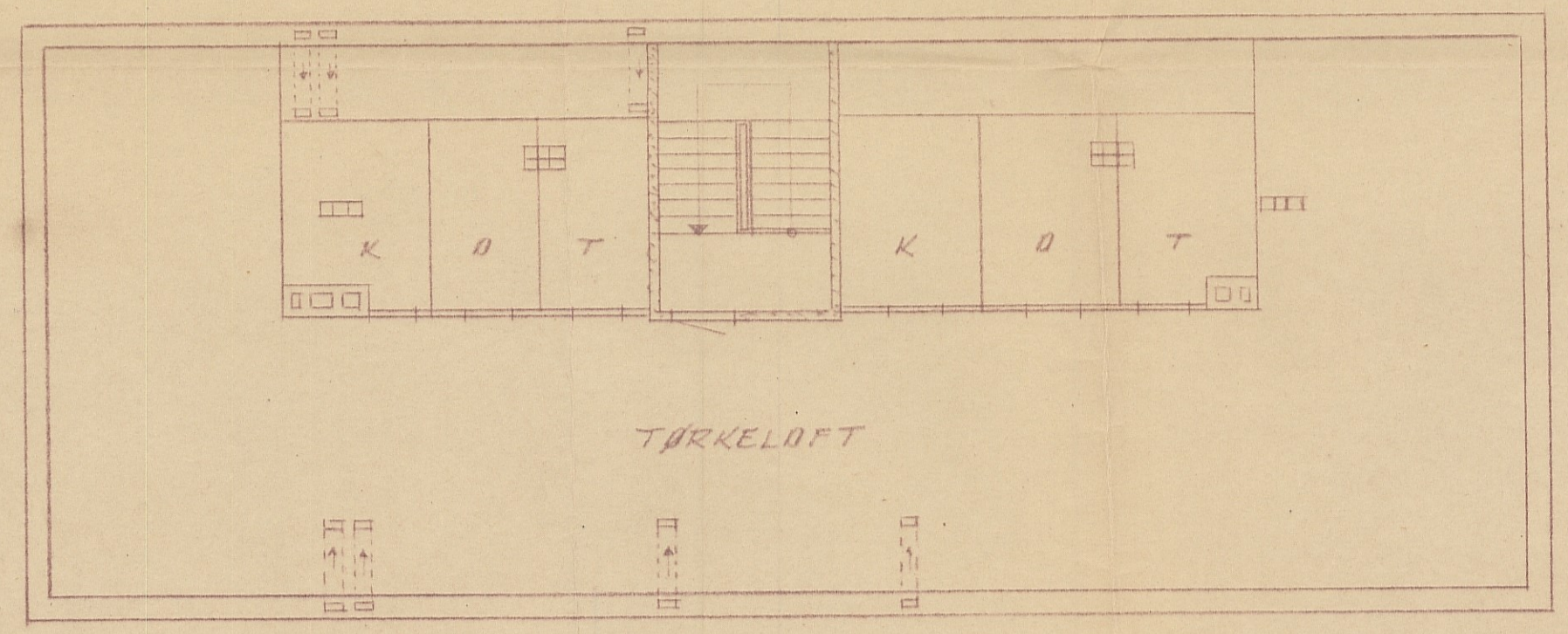
BERGEN I DES. 1947

BL. 4

BIRKEVEIEN NR. 1

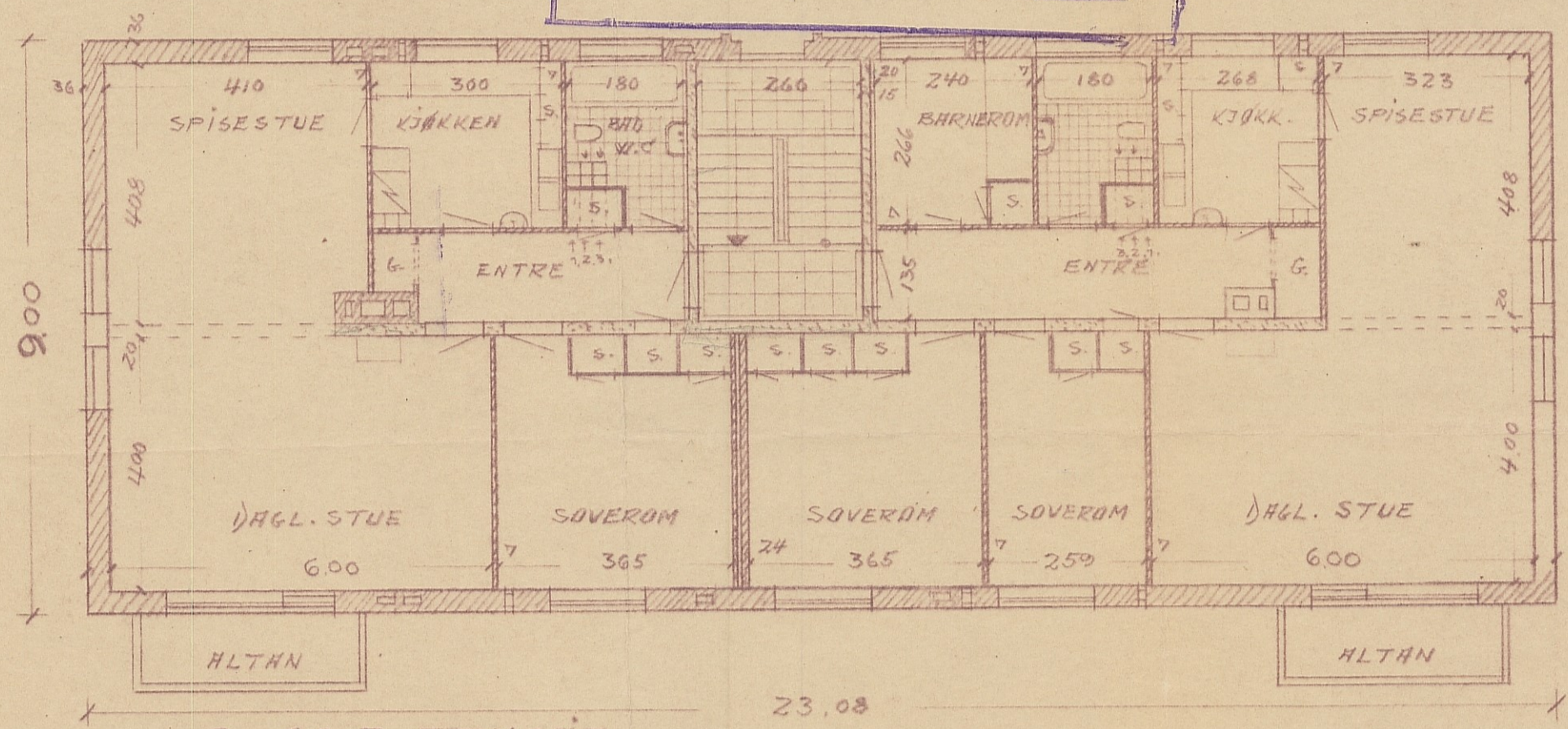
MÅL = 1:100

MOTTATT
27.SEP 19..
GNINGSINSPEKT



LOFTSPLAN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 20/4- 1948 dato bet
BERGEN DEN 13 november 1948.
ATTESTERES



2. OG 3. ETASJE

BERGEN i DES. 1947

RETTET i JUNI 1948

PAUL LANGAKER
ARKITEKT

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/78/0/0
Adresse: Birkeveien 1, 5093 BERGEN

N


Kriksens plass
Idrettsveien
Hansensvei
Fjellsiden
Fjellsiden
Fjellsiden

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.