

PROAKTIV

Oppgradert og oppdatert rekkehus

Top notch kvaliteter og
familieperfekt beliggenhet.

ÅMUNSDALEN 89



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
 - **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- ### BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no
- ### ØSTFOLD
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅSANE

NØKKELKLART REKKEHUS MED TOP NOTCH KVALITETER,
FAMILIEPERFEKT BELIGGENHET OG SOLVENDTE UTEPLASSER.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: ÅMUNSDALEN 89, 5115 ULSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 208, bnr. 208, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 414.186,-

Totalpris: 5.413.682,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 5/4

BRA: 129 m²

BRA-i: 126 m²

Tomt: 118334.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.153,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader, renter, avdrag, vedlikehold, kommunale avgifter / eiendomsskatt, tv og internett og dugnad

Energimerke: Energiklasse: E

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	15	16	20
Uteplass	Entré	Stue	Kjøkken
24	26	28	31
Gjestebad	Soverom	Hobbyrom	Hovedbad
32	34	36	138
Vaskerom	Hovedsoverom	Kjerneinformasjon	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig. ♦

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Kommune: Bergen / Område: ÅSANE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Mellom Flaktveit i øst, Nyborg i nord og Ulset i vest ligger populære Rolland. Fra å være et stille og myrlendt jordbruksområde, gjennomgikk nabolaget en omfattende transformasjon fra 1970-tallet og fremover. Området var opprinnelig del av de såkalte Åsamyrane, hvor det i etterkrigstiden ble gjort ambisiøse forsøk på å drenere og dyrke opp jorden til landbruk. Da disse planene viste seg lite bærekraftige, åpnet det seg i stedet muligheter for bolig- og næringsutvikling. På 1970-tallet startet en målrettet utbygging av Åsane, og Rolland ble en sentral del av denne utviklingen. Infrastruktur, veier og boligfelt vokste frem der det tidligere var jorder og myr, og området ble planlagt med tanke på moderne familieliv. Skoler, barnehager og nærmiljøtilbud ble etablert i takt med boligbyggingen, noe som la grunnlaget for et trygt og funksjonelt bomiljø. Gjennom 1980-tallet fortsatte utviklingen med ytterligere boligbygging og etablering av handel og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Barkaleitet Linje 33, 87	7 min 0.6 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.6 km
✈️ Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Nyborg	12 min

VARER/TJENESTER

🛒 Åsane Storsenter	15 min
🏪 Apotek 1 Arken	15 min

SPORT

🏀 Åmundsdalen Ballspill	3 min 0.3 km
🏀 Storåsen skole, knøttebane Ballspill	4 min 0.3 km
🏊 Family Sports Club Åsane	11 min
🏊 SKY Fitness Åsane	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Møller Bil Bergen	7 min
🚗 Åsamyrane 76	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



servicetilbud i nærområdet. Dette bidro til å forme Åsane til et av Bergens viktigste bydelsknutepunkt, med korte avstander til både daglige behov og rekreasjonsmuligheter. I dag fremstår Rolland som et veletablert og attraktivt boligområde, hvor den gjennomtenkte utbyggingen fra denne perioden fortsatt preger bomiljøet. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som man nyter godt av nærheten til et bredt tilbud av fasiliteter.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger mot Bergen sentrum, og det er kort vei til hovedfartsårer som gir enkel adkomst både sørover og nordover. Dette gjør hverdagen smidig enten man pendler til jobb eller skole.

Bare noen få hundre meter fra egen ytterdør ligger Rolland Skole, som frem til 2028 er under oppussing. Byrådet har satt en investeringsramme på 497 millioner kroner som vil gi et bedre læringsmiljø og samle skoledriften til et moderne og fremtidsrettet bygg. Når denne er ferdig kommer nabolaget bare til å bli mer og mer ettertraktet. Nærmeste barnehage er Rolland-Ulsetåsen barnehage, som har syv avdelinger fordelt på to hus, med til sammen ca 90 plasser.

Dagligvaretilbudet i området er svært godt og variert, med flere butikker innen kort kjøreavstand. I nærområdet finner man blant annet kjedebutikker som REMA 1000, KIWI og Coop Extra, som gir enkel tilgang til rimelige hverdagsvarer. For et bredere utvalg og ferskvareprodukter finnes også større butikker som Coop Obs i kort avstand. Åsane er kjent for sitt gode handelstilbud, og kun få minutter unna ligger Thon Senter Åsane og Gullgruven Senter, som samlet tilbyr et stort utvalg av dagligvarebutikker, spesialforretninger og



servicetilbud. Her finner man alt fra ferske råvarer og delikatesser til apotek, bakerier og vinmonopol.

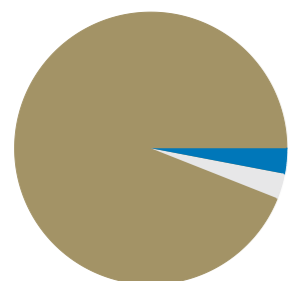
Nærmeste Kettlebell finner du på Sats Åsane. Senteret tilbyr ca. 2000 kvadratmeter med treningsglede på ett plan. Dette er et topp moderne, lyst og trivelig treningssenter med gruppetreningssal, sykkelsal og eget område for funksjonell trening. Dersom du foretrekker frisk luft er det flere anbefalte topturer å velge mellom i nærheten. Majestetiske Veten strekker seg 486 meter over havet og har en lengde på rundt 3,6 kilometer. Undervurderte Storsåta starter fra Hjortlandsvegen og belønner deg med en fantastisk utsikt over Åsane på toppen. Her kan du fortsette turen videre til Bergen Sentrum og ta en av de mange bussene hjem igjen.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



BOLIGMASSE



- 3% enebolig
- 94% rekkehus
- 3% annet

VELKOMMEN TIL ÅMUNSDALEN 89

Jeg parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene til Åmundsleitet Borettslag og legger inn takstkoden 0257 i UNUM-Appen. Det er torsdag formiddag og jeg skal ta deg som leser denne teksten med på en liten gjennomgang av Åmundsdalen 89, et nøkkelklart rekkehus med top notch kvaliteter, familieperfekt beliggenhet og solvendte uteplasser. Dette borettslaget har et velutviklet system for gjesteparkeringer. Du kan stå her 6 timer gratis, betaler 4 kroner i timen etter disse timene og maks 20 kroner for et døgn. De har egne ladebokser for gjester hvor man kan betale via Vipps. Gjester som skal være i laget mer enn tre døgn kan også leie parkeringsplass for 1 uke for 50 kroner, 2 for 150 og 1 mnd for 300. Når du ser utover borettslagets 201 rekkehus og 64 leiligheter ser du at disse har vært igjennom betydelige oppgraderinger siden de ble bygget på midten av 1970-tallet. I perioden 2011 til 2014 ble det blant annet satt inn balansert ventilasjon, nye tak, vinduer, dører, 10 cm etterisolering i veggene og ny kledning. Samtidig er dette et veldrevet borettslag som tar vare på sine beboere. De tilbyr blant annet gratis lån av tilhenger til de som trenger det, de har eget lokale som kan leies i forbindelse med for eksempel barnebursdag og vaktmesteren har ansvar for utvendig bygningsmasse og utearealer. For å spare penger har borettslaget vedtatt at alle husene skal males mellom 2023 og 2026, hvor borettslaget ordner med stilas og utstyr, andelseier maler.

Før vi gå inn lurer du sikkert på hvor man parkerer. Når man flytter inn i borettslaget får man tildelt en parkeringsplass på nærmeste parkeringsplass og man kan sette seg på venteliste for garasje plass. Borettslaget krever inn garasjeleie på 270 kr/mnd via felleskostnadene. På nettsidene til borettslaget står det at det er sjelden eller vanligvis kort venteliste på vanlige

garasjeplasser. Det er ført strøm til alle parkeringsplassene og de som vil ha ladeboks kan leie eller kjøpe dette gjennom Elaway. Dersom man heller ønsker å benytte seg av offentlig transport er det mest praktisk å gå til Rollandskrysset / Hesthaugen for bussforbindelser til 4-er linjen eller 27-linjen med hyppige avganger.

Plasseringen til nummer 89 er formidabel. Skogen bak seg, vendt mot solbanen slik at man har solstråler på balkongen, eller i hagen, fra tidlig formiddag til kveld. Huset er nummer to i rekken og med presisjon er det mulig å kjøre helt til inngangsdøren for varelevering. Utenfor huset er en utvendig bod på rundt 3 kvadratmeter, perfekt for parkering av sykler eller barnevogn.

La meg fortelle deg litt om hvilke oppgraderinger som har blitt gjennomført de siste årene. For da denne nåværende barnefamilien kjøpte var det veldig lite, bortsett fra badene i 2018, som hadde blitt pusset opp siden huset var nytt. Stort sett hver eneste cm av overflatene har blitt oppgradert, kjøkkenet har blitt flyttet inn i stuen for å lage et ekstra soverom, vaskerommet pusset opp av fagfolk i 2024, balkongen har blitt pusset ned og oljet i 2025. Jeg så annonsen fra da de kjøpte før jeg reiste på besøk for første gang, og jeg skal ærlig si at jeg kjente meg ikke igjen og kunne ikke tro at dette var samme hus. Planløsning er vesentlig forbedret med hele fire soverom, i tillegg til hobbyrommet i underetasjen.

La oss begynne på gjennomgangen. Hovedetasjen består av entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, badeværelse og to soveværelser. Det første du legger merke til når du kommer

OPPGRADERT OG OPPDATERT

Rekkehuset har de siste årene blitt pusset opp både utvendig og innvendig.

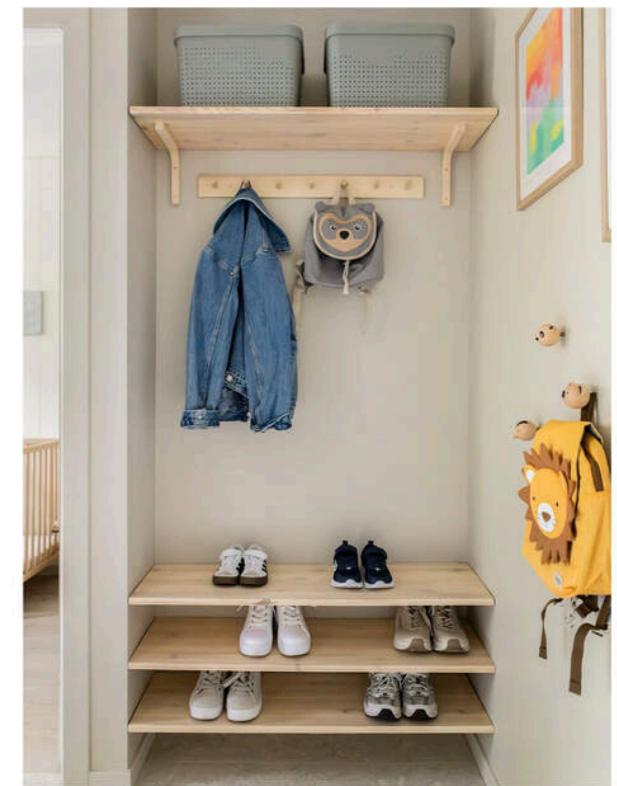




inn i stuen er den katedralske takhøyden. Overbevisende. Kjøkkenet ble pusset opp i 2024, har innredning fra Norema, laminat benkeplate og alle hvitevarene integrert. Det er kun kjøleskap på kjøkkenet og eier har hatt et eget frysenskap på treningsrommet. Rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Før jeg glemmer det, borettslaget har installert balansert ventilasjon i alle husene. Jeg er helt sikker på at alle som har hatt balansert ventilasjon en gang kommer aldri til å gå tilbake til å ikke ha det. Ikke bare gjenvinner den varmen og sørger for at du ikke trenger å bruke like mye penger på oppvarming, men luftkvaliteten blir mye bedre. Med tilkomst fra stuen ligger den 19 kvadratmeter store balkongen som har litt utsikt og mye sol. Badeværelset er helfliset, ble pusset opp i 2018 i av fagfolk i regi av tidligere eier, og innredet med toalett, dusj og baderomsinnredning. Soveværelsene i denne etasjen er 6,39 kvadratmeter og 10,01 kvadratmeter. Perfekt størrelse for et hovedsoverom og for eksempel et barnerom eller kontor.

I motsatt ende av trappen finner vi gang, innvendig bod, treningsrom (godkjent som hobby), badeværelse og to soveværelser. Badeværelset er i likhet med badet i hovedetasjen pusset opp i 2018, men vegg i vegg ligger vaskerommet som ble pusset opp i 2024. Soveværelsene er nesten like store, rundt 11 kvadratmeter, hvor det ene har tilkomst til hagen. I dag er denne enkel å vedlikeholde, men dersom man ønsker kan man gjøre noe mer ut av den.

Åmundsdalen 89 er et hus som passer perfekt for dere som bare vil flytte rett inn. Borettslaget har full kontroll på det utvendige vedlikeholdet og dere slipper å måtte pusse opp noe som helst i årene som kommer. Rolland skole, som er under oppgradering akkurat nå, ligger bare 350 meter fra inngangsdøren, og kommer til å gjøre området enda mer populært når denne står ferdig. Det skal også nevnes at Rolland Skole avdeling Storåsen (1 til 3 trinn) ligger rett oppi bakken fra huset og er enda nærmere enn Rolland skole. Alle har behov for masse lagringsplass og i dette huset er det oppbevaringsmuligheter i skapene i hobbyrom, samt på vaskerom, i den innvendige boden, under trappen og på loftet. Barnefamilien som har bodd her skal ikke flytte langt, bare noen få hundre meter til en enebolig, men håper at dere som leser denne teksten kommer til å trives like godt som de har gjort. De har lastet alt av dokumentasjon for oppgraderinger opp i boligmappa som en ny eier får tilgang til når de overtar huset.

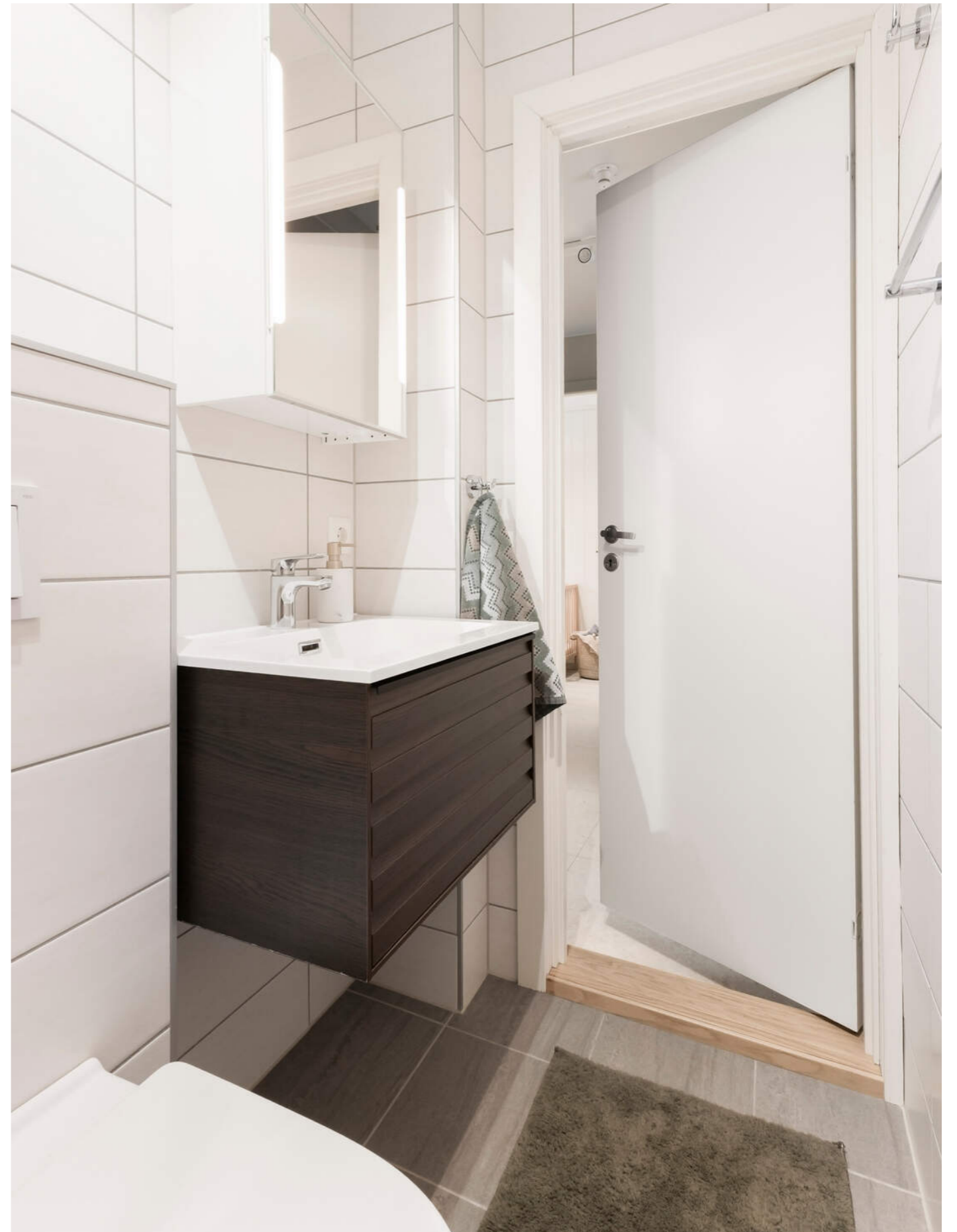


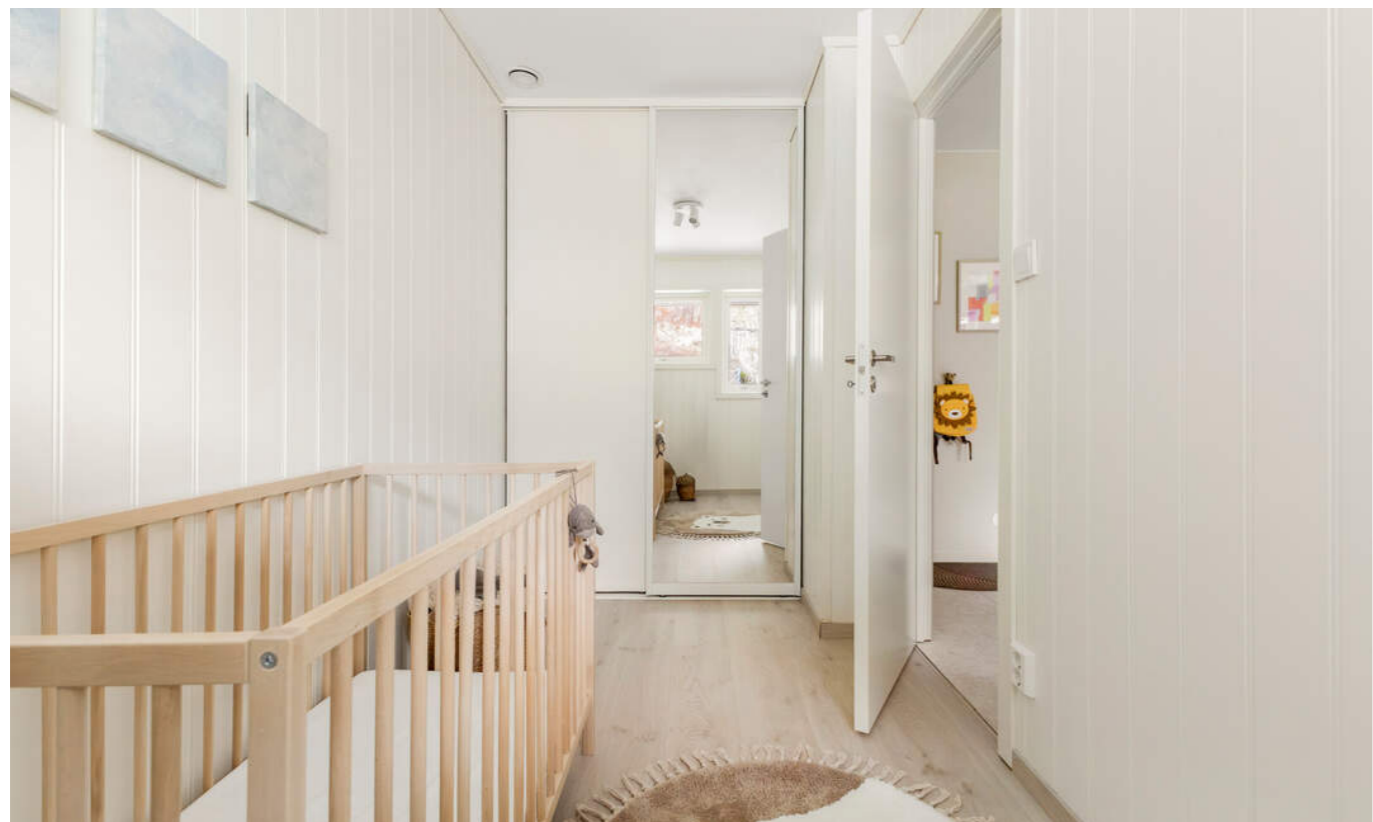




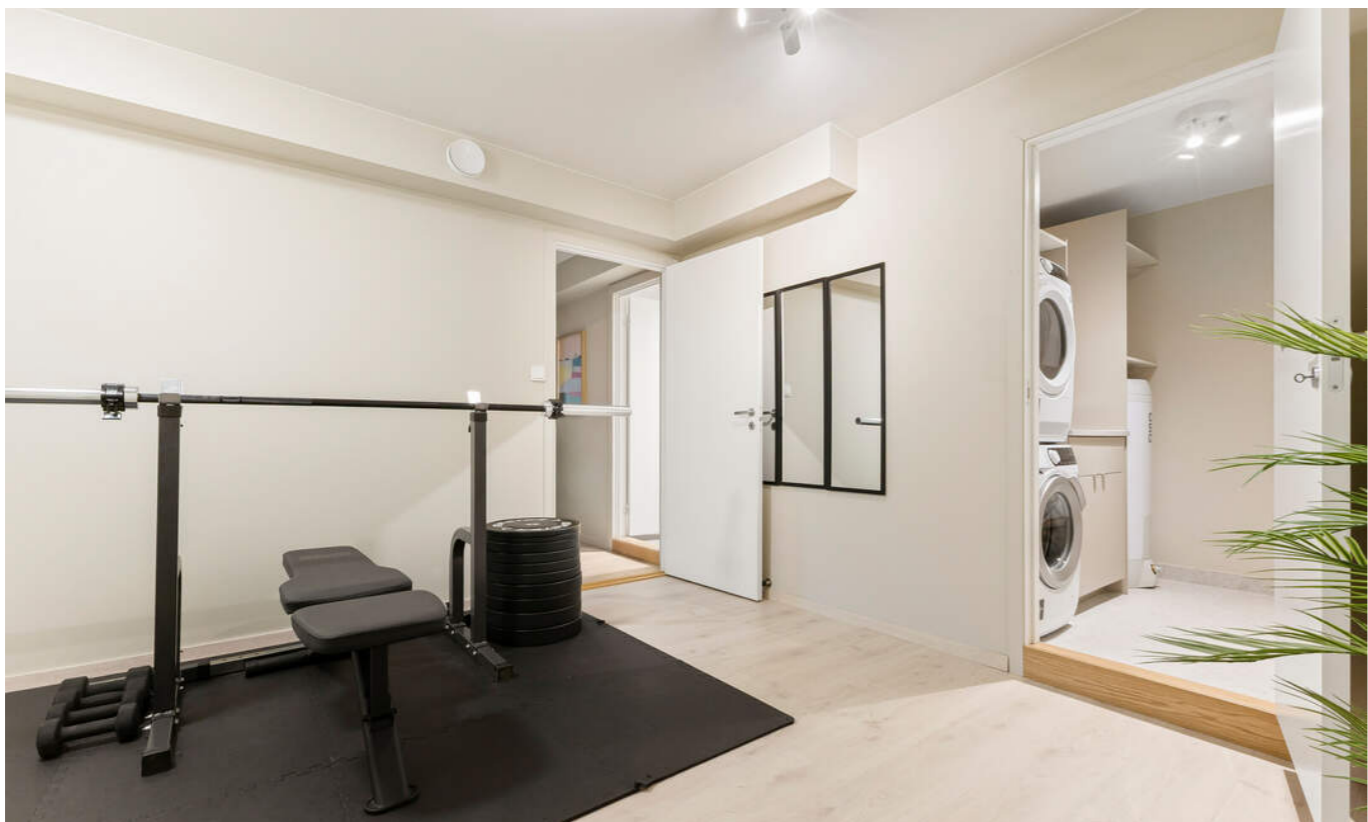
















KJERNEINFORMASJON

Tomtestørrelse

118 334 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte:

Taktekking: Betongtakstein fra 2014.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår og liggende og stående bordkledning fra 2014.

Vinduer: Malte trelagsvinduer med 2-lags energiglass fra 2014.

Etasjeskiller: Trebjelkelag

Grunnmur: Betonggrunnmur

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

-Ytterdør: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører må justeres.

- Innvendige trapper: Tilstandsgrad satt på grunn av alder.
- Bad (Første etasje): Dokumentasjon for rommets tetthet / membranoppbygging er ikke fremvist. Værelset er pusset opp i regi av tidligere eier og opplyst gjort av fagfolk.

- Bad (Underetasje): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkkenvifte: Tilstandsgrad satt automatisk grunnet kullfilter.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket og bør merkes.

- Fuktsikring og drenering: Tilstandsgrad er satt på grunn av alder. Drenering er borettslagets ansvar.

- Utvendige vann og avløpsledninger: Tilstandsgrad er satt på grunn av alder.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Etasjeskillere

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Åpning i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det har ikke blitt gjennomført radonmåling.

- Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vaskerommet ble pusset opp i 2024 av Murrmeister Jon A Nygård og Vestland VVS

- Badene ble pusset opp i 2018 av Byggmester Morten Hatlem, Jan Vathne Flis og Rehab.

- Tak, vinduer, dører, etterisolering og kledning ble skiftet i 2014 i regi av borettslaget.

Innhold

Første etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soveværelser.

Underetasje: Gang, bad, vaskerom, treningsrom / hobby, bod og to soveværelser.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk

- Balansert ventilasjon

- Vedfyring

Info strømforbruk

I følge eier er årlig strømforbruk rundt 18 000 kwt. Boligen er bundet opp til Norgespris for 2026.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energiarket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om sameiet

Borettslaget består av i alt 265 andeler fordelt på 201 rekkehus og 64 terrasseboliger.

Felleskostnader pr. mnd

8.153,-

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, renter, avdrag, vedlikehold, kommunale avgifter / eiendomsskatt, tv og internett og dugnad

Andel fellesgjeld

414.186,- per tirsdag, 24. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13560715-10

Lånebeskrivelse: Husbanken - fastrente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,62%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 329 016,49

Total saldo lån: 85 072 295,00

Innfrielsesdato: 01.05.2041

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13561598

Lånebeskrivelse: Husbanken - fastrente (utvendig rehabilitering)

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,62%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 47 056,13

Total saldo lån: 12 167 097,00

Innfrielsesdato: 01.08.2040

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16369093618

Lånebeskrivelse: DNB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Rentetype: Flytende rente

Kjerneinformasjon

Andel av saldo: 38 112,47
Total saldo lån: 9 854 568,86
Innfrielsesdato: 30.06.2054

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser inntekter på 24 467 178 og driftskostnader på 22 069 110. Disponible midler pr 31.12 var positiv med 4 530 291.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forsikring

Forsikringselskap Tryg
Polisenummer 7777593

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene

Formuesverdi primær

1.028.940,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.115.758,- for 2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

EiendomsMegler har rekvirert komplett byggesakmappe fra Bergen kommune. Her foreligger det søknad om byggetillatelse datert 19.03.1974, byggetegninger stemplet 24.05.1974, godkjenning av søknad om byggetillatelse datert 03.12.1974, søknad for skiftning av vinduer datert 19.06.1982 og byggetillatelse for skiftning av vinduer datert 26.08.1982. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst på borettslagets grunnboksblad:

Heftelser i eiendomsrett:
1975/22737-1/106 23.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

1977/28030-1/106 20.12.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 207 BNR: 130
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1983/25153-1/106 30.09.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1985/14163-1/106 09.05.1985 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 207 BNR: 171

1991/15857-1/106 19.06.1991 BESTEMMELSE OM VEG A 481
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/394437-1/200 16.05.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 124 875 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2014/249481-1/200 26.03.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 21 627 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2024/2315195-1/200 02.12.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 12 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSEND

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
3680000 30 ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 13.11.1973 55,6 %
3680000 30 ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 13.11.1973 20,7 %
3680000 30 ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 13.11.1973 17,3 %
3680000 30 ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 13.11.1973 3,7 %
8400101 31 ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING 3 - Endelig vedtatt arealplan 17.01.1997 199616140 0,6 %
8400000 30 ÅSANE. GNR 207, LID 3 - Endelig vedtatt arealplan 25.04.1988 190611287 0,4 %
64240000 35 ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE 3 - Endelig vedtatt arealplan 26.01.2022 202220465

Kjerneinformasjon

0,2 %
8400000 30 ÅSANE. GNR 207, LID 3 - Endelig vedtatt arealplan 25.04.1988 190611287

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

4 999 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kjerneinformasjon

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeuler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Kjerneinformasjon

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Steffen Kalsaas
Line Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 90 709,00
Sum fastpris og andre inntekter 152 049,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.





Tilstandsrapport

 Rekkehus

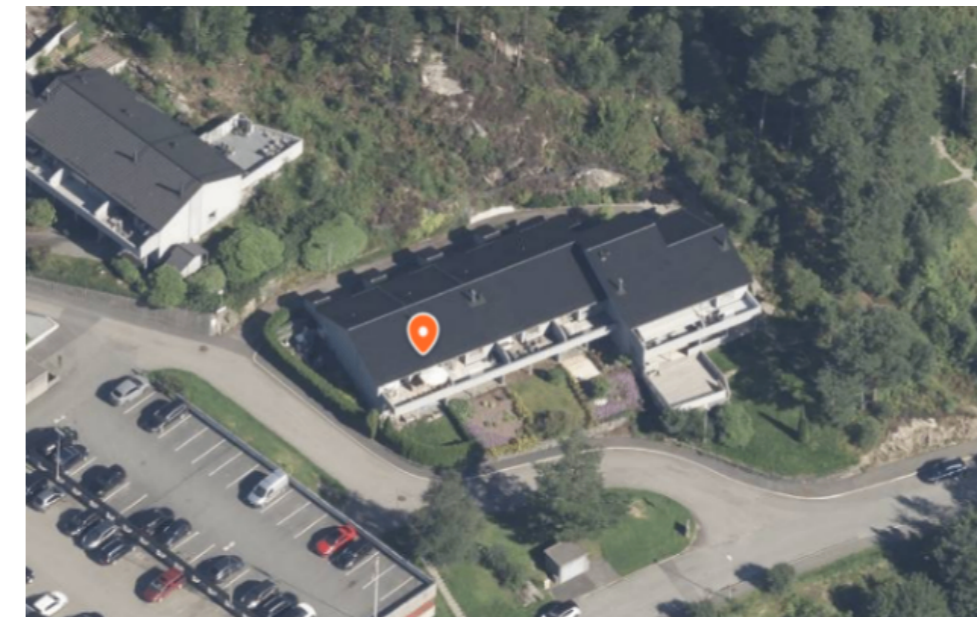
 Åmundsdalen 89, 5115 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 208, bnr. 208

 Andelsnummer 207

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 20326-1557 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KA9565

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



Medlem av

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opppre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Certifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 4 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikoppstilling.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Takkfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall. Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og felt med stående bordkledning. Fasader ble rehabilitert i 2014.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilkomst til loft via loftstrapp i takhimling.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Malt bi-inngangsdør med glass underetasje.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.
Altan/ Terrasse med konstruksjon av trevirke.
Rekkverk av trevirke.
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 18,69 m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har isolert stålpipeline og rentbrennende peisovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Påforet vegg i bod/treningsrom i underetasjen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Grønn/
Ingen utslag /tørr.
Boligen har malt tretrapp.

Laminatgulv i trapp.
Rekkverk av tremed spiler, håndlist på vegg.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2,36 m²
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført ukommentert egeninnsats eller utførelse ved venntjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig. Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Godt fall og nedsenket dusjone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Mer enn 40mm nivåforskjell fra topp sluk til topp terskel ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/nisje.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i tilstøtende tilstøtende soverom bak dusjone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørr, grønn sone.

Bad 6,05 m²
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 26mm /80 cm ut fra sluk, øvrige gulv har 12mm/meter godkjent fall.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 5 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble i grønn sone/tørr.

Vaskerom 4,76 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm ut fra sluk(tilsvarende 1:100) .
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Minst 90mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderoms møbel med benkeplate og nedfelt servant.
Standard servantbatteri. Høyskap montert på vegg. Benkeplate og diverse innredning.
Boligens varmtvannsbereider er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereider.
Boligens vannfordelingskapp for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet. Det er plass for tørketrommel i rommet.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vender mot nabo og tilstøtende badedrom med fliser.
Se forøvrig egen rubrikk for hulltaking i vegg under terreng samt badedrom i underetasje.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenkum med ettgrep kjøkkenbatteri.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran plassert her.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.
OSO S200 Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63A.
14 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprekkesteinmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.
Drenering antas å være fra byggeår.

Det er ikke opplyste problemer med drenering rundt bygget iflg.eier. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra byggeår.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Endret planløsning for hovedplan. Kjøkken er nå en del av stue i åpen løsning og lokasjon for tidligere plassering av kjøkken er nå soverom.

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

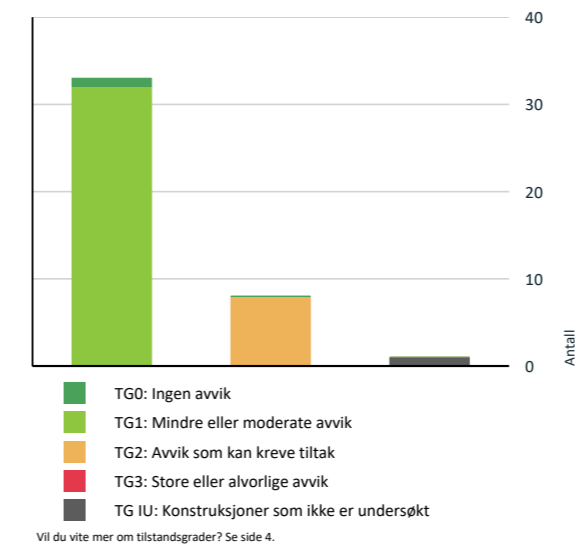
Side: 6 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekklister for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, iht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt pga trappens alder.
Knirk er registrert ved gange.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/ Kjøkken 37,04 m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2,36 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dokumentasjon for rommets tetthet/membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist. Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://\boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Våtrom > Underetasje > Bad 6,05 m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens innhold for informasjon om vedlikehold, reparasjoner og oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Det anmodes å lese borettslagets vedtekter, oppgradering og vedlikeholdsprogram og annen relevant informasjon fra laget.
Øvrige opplysninger:
Se eiers egenerklæring, samt rapportens innhold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall. Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

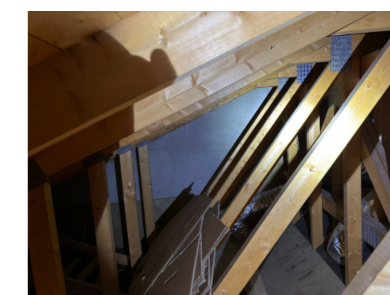
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og felt med stående bordkledning. Fasader ble rehabilitert i 2014.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilkomst til loft via loftstrapp i takhimling.



Lofttakstoler av trevirke, fra byggeår.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Malt bi-inngangsdør med glass underetasje.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Ytterdør må justeres. Tar bort karm/terskel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan/ Terrasse med konstruksjon av trevirke.
Rekkverk av trevirke.
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 18,69 m2

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og rentbrennende peisovn.



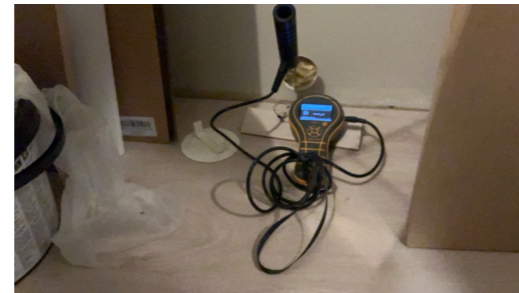
Peisovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Påforet vegg i bod/treningsrom i underetasjen.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Grønn/ Ingen utslag /tørr.



Fuktsøk via hullboring.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Laminatgulv i trapp.
Rekkverk av tremed spiler, håndlist på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt pga trappens alder.
Knirk er registrert ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Hvite malte lettdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved venntjenester etc.

Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.

Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

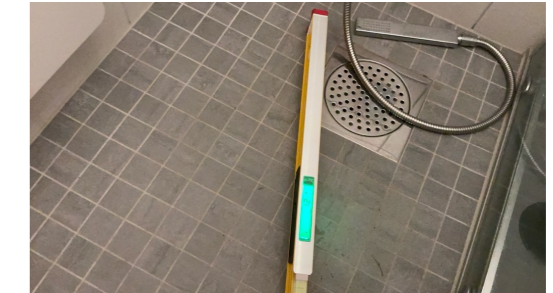
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Godt fall og nedsenket dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Mer enn 40mm nivåforskjell fra topp sluk til topp terskel ved dør..



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivåser og elektronisk vater.



Nedsenket dusjsone

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon for rommets tetthet/ membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist.

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon, dersom mulig.

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 11 av 24

Tilstandsrapport



Sluk har synlig klemring.

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/nisje.

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

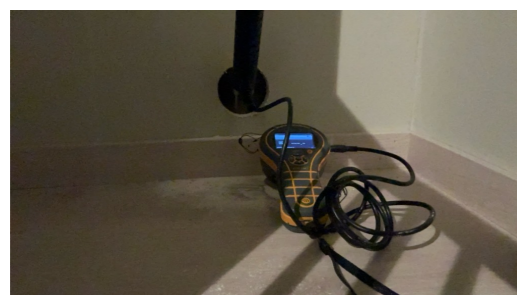
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2,36 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i tilstøtende soverom bak dusjsone. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørr, grønn sone.



Hulltaking of fuktmåling uten registrerte avvik. Grønn sone/tørr.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm /80 cm ut fra sluk, øvrige gulv har 12mm/meter godkjent fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min 40 mm.



Godt fall ut fra sluk.



Øvrige gulv har godt fall (1:100)

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fremlegg dokumentasjon dersom annen løsning.



Ikke synlig drenering for innbygget sistene.

Fremlegg dokumentasjon for løsning eller etablere dren.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

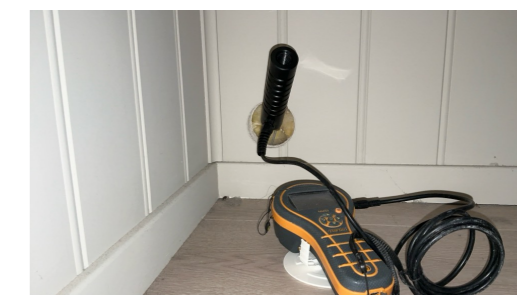
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 6,05 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble i grønn sone/tørr.



Fuktsøk via hullboring. Ingen utslag. tørr.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

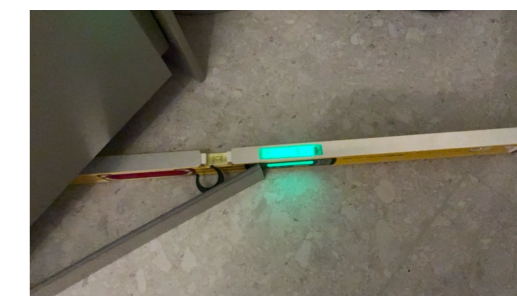
Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm ut fra sluk(tilsvarende 1:100). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Minst 90mm.



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivåaser og elektronisk vater.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderoms møbel med benkeplate og nedfelt servant. Standard servantbatteri. Høyskap montert på vegg. Benkeplate og diverse innredning. Boligens varmtvannsbereider er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereider. Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her. Stengeventil finnes i skap. Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet. Det er plass for tørketrommel i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM 4,76 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vender mot nabo og tilstøtende badrom med fliser. Se forøvrig egen rubrikk for hulltaking i vegg under terreng samt badrom i underetasje. Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN 37,04 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenkum med ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjølfryseskapp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN 37,04 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning fungerer fint, men vær klar over at omluftsfilter må skiftes ved behov.

Les vedlikeholdsinformasjon fra platetoppens produsent.



Platetopp med ventilator. Kullfilter/omluftsfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

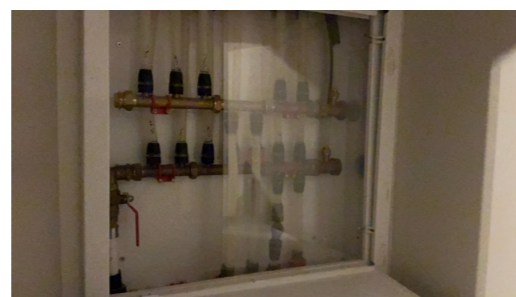
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekran plassert her.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap plassert på vaskerom. Kurser er ikke merket.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO S200 Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereiderens etikett.



Bereider plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63A.
14 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Se samsvarerklæring fra elektriker. Samsvarerklæring for arbeider er levert til boligens boligmappe på nett. Logg inn på <https://boligmappe.no> når boligen er overtatt av ny eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for taksmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

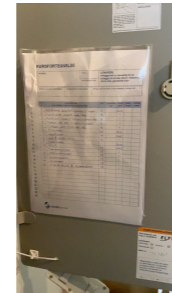
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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. Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.
Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Boligens sikringskap



Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller spregsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TC 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antas å være fra byggeår. Det er ikke opplyste problemer med drenering rundt bygget iflg.eier. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TC 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra byggeår. Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert. Dette pga at de ligger nedgravd under bakken. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

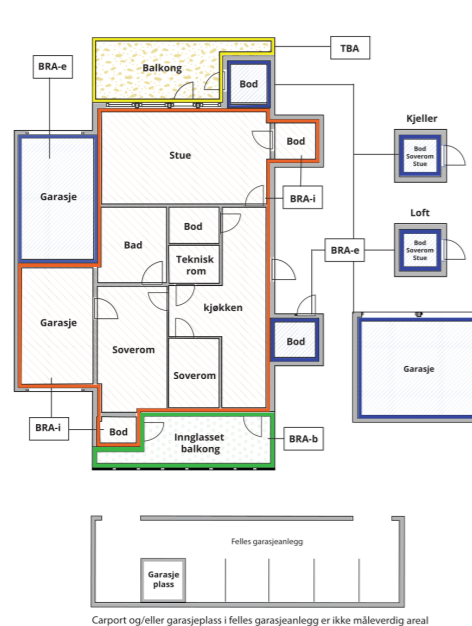
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 18 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	3		68	19
Underetasje	61			61	
SUM	126	3			19
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré 1,95 m ² , gang 4,94 m ² , soverom 3/ 10,01 m ² , soverom 4/ 6,39 m ² , stue/kjøkken 37,04 m ² , bad 2,36 m ²	Bod utv 3,23 m ²	
Underetasje	Gang m/trapp 9,25 m ² , soverom 1/ 11,79 m ² , soverom 2/ 11,39 m ² , bad 6,05 m ² , vaskerom 4,76 m ² , bod 1/ treningsrom 13,08 m ² , bod 2/ 2,09 m ²		

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende målereglene. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht gjeldende målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret planløsning for hovedplan. Kjøkken er nå en del av stue i åpen løsning og lokasjon for tidligere plassering av kjøkken er nå soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det finnes dokumentasjon for diverse arbeider på boligens boligmappe på nett. (se boligmappe.no)

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er observert.

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 19 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Roy Kristian Nordanger Steffen Kalsaas	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	208		0	118334.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åmundsdalen 89

Hjemmelshaver

Åmundsleitet Borettslag
<https://amundsleitet.borettslag.net/>

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheden, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 8153,-
herav
Tilsynsgebyr 48,00
TV og Internett 399,00
Dugnad 100,00
Felleskostnader 7 606,00

Borettslaget har egen hjemmeside <https://amundsleitet.borettslag.net/>

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
89/ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG	953128969	89	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Pedersen Line, Kalsaas Steffen Fredriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
207	16 526 31.12.2025	414 185 24.03.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i etablert borettslag i Åmundsdalen i Åsane bydel. Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport. Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt til nærområdet. Gangavstand til nærbutikk og idrettsanlegg på Rolland. Kort avstand til kjøpesentre i bydelen. Bydelen har rikelig med butikker, servicetilbud, treningsmuligheter og fine turterreng. Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune. Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane> Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål. For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune. Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget. Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift. Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7777593			
Kommentar Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	24.03.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	24.03.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	23.03.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	26.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	05.03.1974	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Diverse boliginfo fra eier	25.03.2026	Fremlagt av eier pr. epost.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 22 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20326-1557

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 23 av 24

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET
Gnr 208 - Bnr 208
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA9565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Proaktiv Sandviken AS



Egenerklæring

Åmundsdalen 89, 5115 ULSET

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åmundsdalen 89	Åmundsdalen 89	

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?

Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år og 4 mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Line

Selger

Kalsaas, Steffen Fredriksen

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av vaskerom inkl. membran, flisearbeid, etc. av våtromsgodkjent murer. Nytt sluk, VVB og røropplegg av rørlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Jon A. Nygård og Vestland VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt møblement og overflater

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørarbeid av rørlegger i forbindelse med skifte av baderoms møblement.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestland VVS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt baderoms møbel oppe.

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2018

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ref. tidligere selger: "Rehabiliterert begge bad. Utført av Byggmester Morten Hatlem. Røropplegg/arbeid er utført av rørlegger Robert Hunt, firma er gått inn i kjede. Flisearbeid er utført av Jan Vathne Flis og Rehab v/ Jan Vathne"

2.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Morten Hatlem, Jan Vathne Flis og Rehab

2.4.6 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av borettslaget, sitat fra borettslagets nettsider: "I 2013/2014 var det en omfattende rehabilitering med nye tak, vinduer og dører, samt 10 cm etterisolering i veggene og ny kledning."

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med nytt kjøkken ble en rekke oppgraderinger gjort på det elektriske anlegget. Nye kurser til alt relevant kjøkkenutstyr, samt. til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Team AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler på vaskerom og i entré, samt. utskifting av alle brytere, stikkontakter og nødvendig ledningsnett.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Team AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 4



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

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med arbeid på kjøkken, vaskerom, tidligere kjøkken og installasjon av utekran ble alt arbeid med både trykksatte rør og avløpsrør utført av Vestland VVS. Det ble også montert ny varmtvannsbereder og nytt sluk på vaskerom i samme tidsperiode av samme firma.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestland VVS

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2012

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 5



16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Siterer borettslagssidene: "Rekkehusene fikk installert balansert ventilasjon i 2011/2012."

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Luftfilter til ventilasjonssystemet utleveres to ganger i året av borettslaget og skiftes av andelseier.

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

Beskriv feilen eller endringen

Komplett ny stålpipe og ildsted fra ildsted til topp inkl. demontering av gammel pipe utført i 2024. Arbeidet ble utført av Focus AS / Sivert Waagen AS.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble utført en behandling med små dråper langs lister for bekjemping av skjeggkre av Rentokil på hele vår rekke i 2024 etter at andre beboere på rekken hadde meldt om funn av skjeggkre.

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?**

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Siterer salgsoppgave fra vi kjøpte i 2023: "Det finnes ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver fra byggeår."

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

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

Skriv opplysningene her:

Flytting av kjøkken og dermed etablering av ekstra soverom var dialog på med borettslaget, uten innvendinger. Dette er heller ikke et søknadspåtlitig tiltak.

All relevant dokumentasjon i tilknytning til fagmessig arbeid nevnt i dette dokumentet, og som vi er kjent med at eksisterer, ligger i andelens boligmappe på www.boligmappa.no

Side 7



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30095183

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Steffen F Kalsaas	2026-03-30	Line Pedersen	2026-03-30
Identification		Identification	
 Steffen F Kalsaas		 Line Pedersen	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Steffen F Kalsaas
Line Pedersen30/03-2026
21:19:40
30/03-2026
21:17:18BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Energiattest



Adresse Amundsdalen 89, 5115 ULSET	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274562
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139883373
Gårdsnummer 208	Bruksnummer 208
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 1975	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
216,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
207,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 306 kWh



Åmundsdalen 89, 5115 ULSET

Detaljer	
Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Åmundsdalen 89, 5115 ULSET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

Vedtekter

for Åmundsleitet borettslag org nr 953 128 969.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.05.1972 og endret 19.09.1977, 19.10.1977, 28.04.1982, 20.04.1988, 05.05.1992, 03.05.1994, 20.04.2006, 28.04.2010, 06.04.2011 og den 01.02.2018 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse. 1-2(2)endret 23.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag. Åmundsleitet Borettslag skal ha en forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

1

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

(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 andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

2

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

4. Boretts og bruksoverlating**4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

3

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater 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 montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier plikter å følge med slukene i forkant av terrassene og straks gi melding til styret dersom det er behov for rensing av slukene. Dette ansvaret gjelder også ved fravær fra boligen for å unngå tette sluk og eventuelle oversvømmelser.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom 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. Ytre vedlikehold av tilbygg/påbygg som er godkjent av styret, skal vedlikeholdes av borettslaget mot tilleggsbetaling som fastsettes av styret. Endringen forutsettes å være fagmessig utført i tråd med det som er omsøkt og godkjent.

(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.

4

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

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, f. eks. maling, rengjøring av renner, som kan nås fra bakkenivå eller altan ved hjelp av trøe og lignende, og som ikke krever sikringstiltak, kan imidlertid etter avtale utføres av andelseier. Den som ikke ønsker å inngå slik avtale må dekke kostnadene med å få arbeidet utført. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan kreve regress overfor skadevolder.

(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 varmtvannsbereidere, vifter, altan- og terrassedører, ytterdører til boligen, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

(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. 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 overlatning av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet**7-1 Felleskostnader**

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

5

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan fatte vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

6

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- 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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

7

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering**12-1 dugnadsarbeid**

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

8

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

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

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

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

Statutter for garasjene P1 og P4



Forholdet mellom eier (heretter kalt borettslaget) og leier (borettslaver), er et rent leieforhold som nedenstående punkt gir statutter for.

1. Det er kun mulig å leie/disponere en garasje plass pr.leilighet. Bilen skal være registrert på borettslaver eller disponeres fast (daglig) av borettslaver. Dersom det ikke er venteliste på garasje plass og det er ledig plass, kan styret likevel leie ut ekstra garasje plass til andelshaver som allerede disponerer en plass. Kommer det søknad om garasje plass fra beboer som ikke er tildelt plass fra før, vil styret si opp ekstra garasje plass med en måneds varsel. Den som har disponert ekstra plass lengst, vil bli sagt opp først.
Det er ikke mulig å leie garasje- eller parkeringsplass til avskiltede biler. Dersom avskiltede biler ikke blir fjernet av andelseier senest en (1) mnd etter varsel fra borettslaget, kan borettslaget iverksette fjerning av bilen for bileiers regning.
2. Parkering skal foregå innenfor oppmerket felt.
3. Tildelt garasje plass kan fremleies hvis styret i borettslaget gir samtykke. Fremleieperioden skal ikke være lenger enn ett år av gangen. Garasjeplassen skal fremleies av styret etter aktuell venteliste. Ventelisten skal føres av styret og holdes ajour til enhver tid. Kun skriftlige søknader om garasje plass er gyldig. Beboere som tildeles midlertidig garasje plass som fremleies av andre, blir fortsatt stående på venteliste som søker til fast garasje plass.
4. Ved fremleie av leilighet følger ikke garasje plass med som tilhørende fremleieobjekt. Ved andelseiers tilbakeflytting til borettslaget, tilbakeføres garasjeplassen til han/henne.
5. Ved fraflytting av leilighet blir garasjeplassen ledig, og tildeles av styret i henhold til venteliste.
6. Ved 2 måneders skyldig garasjeleie varsles leietageren om leierestansen. 3 måneders skyldig garasjeleie medfører automatisk oppsigelse av plassen.
7. Oppsigelsesfrist for garasje plass settes til 1 måned, regnet fra den første i hver måned.
8. Leier av garasje plass skal benytte denne slik at vedkommende ikke legger beslag på andre parkeringsplasser i området.
9. Leieren plikter å holde orden på sin plass. Det skal vises hensyn til nabobilene.
10. Vedlikehold av bilene må begrenses til kun enklere service-arbeid, som f.eks. skifting av dekk, innvendig rengjøring o.l. Oljeskift og annen bruk av smøremidler er ikke tillatt. Heller ikke sliping og lakkering eller annet karosseriarbeid er tillatt.
11. Det er ikke tillatt å bruke motorvarmere i garasjebyggene.
12. Det er strengt forbudt å lagre og/eller anvende ilds- og eksplosjonsfarlig materiell i garasjene.
13. Bilene skal stå parkert i det oppmerkete felt slik at ut- og innkjøring for nabobilene ikke hindres.
14. Kjøring i garasjene skal begrenses til det som er nødvendig for å forflytte kjøretøyet til og fra oppmerket plass.
15. Prøvekjøring må ikke finne sted i garasjene. Tomgangskjøring skal begrenses til et absolutt minimum.
16. Leieren plikter å begrense lagring av bilrekvisita slik at dette ikke er til hinder for de øvrige leietakerne i garasjen. Dersom større ting søkes hensatt i garasjen, kan dette tillates av styret etter skriftlig søknad.

17. Leieren er selv ansvarlig for det utstyr som oppbevares i garasjen. Borettslagets forsikring dekker ikke skader på kjøretøy eller annet utstyr.
18. Hvis noen av de utplasserte brannslukningsapparatene i garasjen benyttes, skal styret underrettes omgående.
19. Dersom styret beslutter at borettslaverne skal merke sine kjøretøy, plikter borettslaverne å utføre dette i henhold til de anvisninger som gis.
20. Borettslaverne plikter å flytte sine kjøretøy ut av garasjen når dette skjer for at man skal kunne utføre vedlikeholdsarbeid eller omfattende rengjøring inne i garasjene. Borettslaverne som leier garasje plass plikter å delta i dugnadsarbeid som iverksettes for å holde garasjene i god stand og rengjort.
21. Borettslaget plikter til enhver tid å holde garasjebyggene forsikret og det totale garasjeanlegget i god stand.
22. Garasjene skal være låst.
23. Borettslaverne plikter å påse at uvedkommende ikke gis anledning til å oppholde seg i garasjene.
24. Brudd på statuttene vil kunne medføre oppsigelse av garasjeplassen.
25. I særlig tilfeller kan styret i borettslaget gi dispensasjon fra disse statutter.

Ovenstående garasjestatutter ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen i Åmundsleitet Borettslag, tirsdag 9. september 1980.

Reglene ble gjort gjeldende fra samme dato.

Endring av pkt. 1 ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag, tirsdag 10. april 1984, og gjort gjeldende fra samme dato.

Endring av pkt. 2 ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag, tirsdag 10. mars 1998, og gjort gjeldende fra samme dato.

Endring av pkt. 1 og pkt. 3 ble vedtatt på styremøte mandag 22. november 2010 sak 222/10 og gjort gjeldene fra samme dato.

Endring av pkt. 2 og fjerning av tidligere pkt. 18 ble vedtatt på styremøte 31. januar 2011, sak 011/11 og gjort gjeldene fra samme dato.

Siste avsnitt i punkt 1. ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag mandag 23. august 2021. Endringene ble gjort gjeldende fra samme dato.



Trafikkregler for Åmundsleitet Borettslag

§ 1

Formålet med trafikkreglene er i størst mulig utstrekning å skille gående fra kjørende trafikk for derved å motvirke ulykker og skape et godt bomiljø.

§ 2

Enhver skal ferdes aktpågivende og varsomt i boområdet slik at det ikke oppstår fare eller at andre unødig blir forstyrret.

§ 3

Motorkjøretøy skal bruke kjørebane. Kjøring på gangvei skal begrenses til kun nødvendig kjøring (feks. flytting/syketransport/frakt av større ting o.l.)

§ 4

Det er særlig påregnelig at barn befinner seg i eller ved kjørebanelen. Motorvognførere plikter derfor å være særlig aktsomme og innrette hastigheten deretter. Hastigheten i boområdet bør ikke under noen omstendigheter være over 30 km/t.

§ 5

Sykling på gangveiene skal foregå på en måte som sikrer at sykling ikke er til sjenanse for gående. Det må tas spesielle hensyn til at barn ofte leker på eller ved gangveiene. Det påhviler andelseierne et spesielt ansvar for å påse at mindreårige medlemmer av deres husstand ikke sykler på en måte som er til sjenanse for andre.

§ 6

Samtlige andelseiere i Åmundsleitet Borettslag disponerer en garasje- eller parkeringsplass. Det er kun mulig å leie ekstra parkeringsplass dersom man disponerer mer enn ett motorkjøretøy. Parkering av motorkjøretøy skal foregå på dertil bestemt plass og innenfor oppmerket felt. Det er forbudt å parkere langs kjøreveiene i boområdet, på snuplasser, og for andelseiere på gjesteparkeringsplasser. I forbindelse med avsetning/henting av passasjerer, samt lasting og lossing, kan kortvarig stans tillates i kjørebane eller på snuplass, dog ikke utover en halv time. Slik stans må ikke foretas på en måte som hindrer annen trafikk. Motorsykler/mopeder o.l. kan henses på områder som disponeres av den enkelte andelseier, f.eks. i inngangsparti til rekkehus. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler/mopeder o.l. på fellesområder eller i opp- og nedganger til terrassehus. Det er ikke mulig å leie garasje- eller parkeringsplass til avskiltede biler. Dersom avskiltede biler ikke blir fjernet av andelseier senest en (1) mnd etter varsel fra borettslaget, kan borettslaget iverksette fjerning av bilen for bileiers regning.

§ 7

Andelseierne kan bli pålagt å merke sine biler slik at det tilkjenner at kjøretøyet "hører til" i borettslaget.

I terrassehusene er det ikke tillatt å benytte fellesganger eller kjellerganger til hensetting av personlige eiendeler. Dette spesielt med bakgrunn i frie rømningsveier ved en eventuell brann.

Hunde- og kattehold er tillatt og er ikke søknadspliktig til styret.

Søppel/avfall

Borettslaget har totalt 5 bosshus og en container for restavfall. Disse skal kun benyttes til **husholdningsavfall**.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall (varm aske, oljet avfall, sigarettstumper) i containerne. Brannfarlige og giftige kjemikaler, medisiner o.l. skal ikke kastes i bosset men leveres som spesialavfall.

Det er viktig at bosshusene er rene og ryddige slik at vi unngår bosslukt og boss som flyter omkring. Løkkene på containerne må være godt tillukket slik at ikke rotter, mus og fugler kommer til innholdet. Også de innerste containerne kan benyttes til husholdningsavfall, her er det vanligvis god plass.

I tilknytning til bosshusene er det de fleste stedene også utplassert containere for papir/papp og plast.

I tillegg er det også et returpunkt for glass og metall ved innkjøring til Åmundsdalen, ved BKK og i Åmundsdalen ved innkjøring til garasjen i 1. etasje.

Vedtatt på styremøtet 13.09.2010

Hunde og kattehold inntatt 23.02.2021.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG



Sted: Åsane idrettslags klubbhus på Rolland

Tid: Tirsdag 29.april 2025 – kl 18.00

Selve innkallingen er distribuert pr epost 9.april. Dersom du ikke har fått innkalling på epost, eller ønsker papireksemplar, kontakt borettslagets kontor. Innkallingen finner du også på borettslagets hjemmeside, på beboersiden.

Vi gjør oppmerksom på at en andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha mer enn 1 fullmakt.

Fullmektig behøver ikke være andelseier. Fullmakt må fremlegges.

FULLMAKT

Navn på
andelseier _____

Adresse: _____

Følgende person får herved fullmakt til å representere meg på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag tirsdag 29.april 2025 kl 18.00

Navn på den
som skal ha
fullmakt: _____

Adresse: _____

Underskrift
andelseier: _____

1. KONSTITUERING

- a. Godkjenning av innkalling
- b. Valg av referent
- c. Valg av 2 protokollunderskrivere
- d. Valg av 3 medlemmer til tellekorps
- e. Opptak av navnefortegnelse
- f. Godkjenning av dagsorden

2. RAPPORT

Styrets rapport for 2024 er vedlagt.

3. ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2024 er vedlagt.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

5. VALG

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

- a. Valg av styremedlem for 1 år
- b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- c. Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen

6. ANDRE SAKER

- 6.1 Søknad om disponering av kjeller Åmundsdalen 151

SAK 2 Rapport 2024 Åmundsleitet Borettslag



1. Lagets virksomhet

Åmundsleitet Borettslag, som holder til i Bergen Kommune, har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Per Arne H. Larsen
 Nestleder: Lene Engelsen
 Styremedlemmer: John Erik Fiske, Vera Bruun, Bjørn Olsen

Miljøutvalget: Helene Ingeberg (leder), Elice Andresen, Renate Follnes, Caroline Gjerde, Ingrid Askvik

Styrets representant: Lene Engelsen

Soneledere:

soner 1 øvre:	Thomas Elholm og Stian Skreden
soner 1 nedre:	Frank Nilsen
soner 2:	Lene Jakobsen
soner 3:	Caroline Gjerde
soner 4:	Magne Aas
soner 5:	Elice Warberg Andresen
soner 6:	Lene Engelsen
soner 7:	Kenneth Mundal

2.2 Møtevirksomhet

I regnskapsåret 2024 har det vært avholdt 16 styremøter og behandlet 69 nye saker, mot 14 styremøter og 86 saker i 2023.

I tillegg er det behandlet tidligere protokollerte saker som har gått over flere år. Det har også vært gjennomført møter og befaringer med ulike leverandører, samt befarings hos andelseiere.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om driften av laget.

2.3 Saker som har vært behandlet og saker som er under arbeid og planlegging

Garasjer

I starten av 2023 engasjerte styret Sweco for å utarbeide en tilstandsrapport på garasjeanleggene P1 og P4. Begge parkeringshusene hadde skader i betongkonstruksjonen som følge av korrosjon. Utbedring ble igangsatt i P4 januar 2024, og i P1 i midten av mars i 2024.

Arbeidet var estimert til å ta ca 10 uker i P4 og 8 uker i P1.

I P4 gikk alt etter planen og tidsskjema, da det ikke ble funnet flere/større skader enn forventet.

I P1 var situasjonen dessverre noe helt annet.

I 1.etasje var blant annet søylefundamentene i svært dårlig stand, noe som medførte en god del ekstraarbeid. Arbeidet med å skifte betongdrager medførte også ekstra timer da drager hadde langt mer omfattende skader enn antatt før den ble avdekket.

I 2.etasje viste det seg ved avgraving av asfalt rundt søyler at det var asfaltert i tre lag med varierende tykkelse. Vi fant dokumentasjon tilbake i tid, som viste at det hadde blitt asfaltert ved flere ulike anledninger frem til tidlig 90-tallet. Dette uten å fjerne gammel asfalt. På det verste var asfaltykkelsen opp mot 20cm. (Ett lag asfalt skal være ca 4-5cm). Anlegget er ikke konstruert for denne vektbelastningen, og det var derfor helt nødvendig å hugge opp og fjerne lagene med asfalt. Dette var ikke tatt høyde for i prosjekteringen. Det ble også besluttet å fjerne takplatene i begge etasjene, slik at takene kunne vannmeisles og utbedres for betongskader. Det er montert nye lys i begge etasjene i P1.

Borettslaget hadde budsjettert med 2 millioner inkludert risikoavsetning til prosjektet. På grunn av de omfattende skadene i P1 ble sluttsummen for rehabiliteringen 5,5 millioner.

Kostnadene ble dekket av oppsparte midler.

VVS

2024 startet med et vannledningsbrudd som påvirket 8 husrekker med til sammen 46 enheter. Bruddet var i skråningen ned til parkering P3, og på borettslagets private ledningsnett. Brudd på gamle rørledninger dekkes ikke av forsikringen. Kostnaden med utbedring kom på kr 266 500,-

I 2024 er det blitt utbetalt rør-i-rør tilskudd til 3 andeler. Totalt er det nå 46% av andelene som har skiftet vannrørene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av tilskuddsordningen og få skiftet rørene i boligen. Det er blitt skiftet 9 innvendige stoppekraner, 4 reduksjonsventiler og 8 varmtvannsbereidere.

Kostnader relatert til VVS beløp seg til totalt kr 573 000,-

Ventilasjon

Balansert ventilasjon ble installert i rekkehusene i 2011/2012 og i terrassehusene i 2014. Ettersom anleggene nå er 10 år+ begynner vi å få økte vedlikeholdskostnader på anleggene. Det er slitedeler som termostater/motor/dempere/vifter som blir ødelagt og må skiftes ut.

Kostnader relatert til ventilasjon beløp seg til totalt kr 372 000,-

Det er planlagt ventilasjonsrens i 2026.

Skadedyr

Borettslaget har WiseTrap (rottefeller) i 4 kummer ulike steder i laget. Totalt har disse fellene i løpet av 2024 drept 1593 rotter, mot 666 rotter i 2023.

I tillegg er det også årlig kontroll av åtestasjoner som er utplassert i borettslaget. Rotter tiltrekkes av spiselige ting. Jo mindre som lagres jo mindre kan rottene leve av.

Renovasjon

Mengden restavfall har for tredje året på rad hatt en reduksjon. I 2024 ble det kastet 11 770 kg mindre avfall enn i 2023. Sortering av matavfallet er nok den største faktoren for reduksjonen. Renovasjonsgebyret for 2024 er likevel økt med kr 18 700,- fra året før.

Det totale renovasjonsgebyret for 2024 var kr 969 000,-

Beboerne kan være med på å påvirke renovasjonsgebyret ved å være flink til å kildesortere.

For å sortere matavfallet trenger du papirposer og kurv med luftehull. Dette kan hentes i bosshusene, eller på borettslagets kontor.

Forsikring

Borettslaget har hatt 2 lekkasjeskader i rekkehus i 2024. Det har også vært sanering av skjeggkre i både rekkehus og terrassehus.

Egenandel ved bruk av forsikringen er kr 10 000,-. (6000,- ved skadedyr)

Lading

I starten av 2024 ble det montert ladestasjoner på 6 gjesteparkeringsplasser på taket på P4. Disse kan benyttes av gjester. Gjestene skanner QE-kode på laderen og betaler direkte i Vipps eller Nets.

Det er ved starten av 2025 montert 140 ladestasjoner i borettslaget.

Ladestasjoner bestilles/leies hos Elaway, som drifter anlegget.

Benytt link på hjemmesiden for bestilling av ladestasjon.

Bygninger og tak

Noe av arbeidet som har blitt utført i 2024:

- Utbetalt tilskudd til utskifting av fem ytterdører
- Utbetalt tilskudd til utskifting av 2 piper over tak
- Bergen Tak og Vedlikehold har montert nye soilhetter og luftehetter på 8 C-rekker (68 hus). Disse ble ikke skiftet under rehabiliteringen for 10 år siden. Det har vært noen lekkasjer fra hettene de siste årene, og det var nå på tide å få disse skiftet. Dette skal utføres på alle rekkene når det er montert stillaser ifm malingen. Den totale kostnaden for utskiftingen er estimert til ca 1,4 mill fordelt på årene 2023-2025.
- Kostnader relatert til utvendig bygning og tak beløp seg til totalt kr 817 600,-

Maling

I 2024 skulle 14 rekker (83 hus) males. Dessverre opplevde vi store utfordringer med stillasfirmaet Storum. De klarte ikke å levere/montere (eller demontere) som forventet. Flere rekker fikk ikke stillas før i august, og til slutt måtte vi sette en stopper for videre montering da det var blitt høst og værømslag.

Med bakgrunn i stillasproblemene i 2024 er det blitt endringer i oppsettet for maling. Resterende rekker er delt over to år, 2025 og 2026. Det er 8 rekker som får stillas i 2025 og 9 rekker som får stillas i 2026.

Ved at beboerne selv maler husene spares det 8-10 millioner, noe som ville gitt store utslag på felleskostnadene (husleien).

Utomhus

Arbeid som har blitt utført av innleid firma i 2023:

Bergen Nord Maskin har hatt ansvar for brøyting/salting av Pri 1 veiene. Totalt i 2024 forløp kostnadene til snømåking og salting seg til kr 170 000,- mot kr 292 000,- i 2023.

Lekeplasshjelpen har utført årlig hovedttersyn på lekeplasser.

Garda sikring har montert nytt gjerde fra Åmundssvingen til Åmundsleitet.

Bergen Nord Maskin har utbedret 1 kum og gangvei mellom Åmundsleitet og Åmundssvingen.

BOB Eiendomstjenester har hatt ansvar for gressklipping.

Thunestvedt har skiftet 9 gatelykter til led.

Vitek har tømt 74 sandfangskummer.

Det har gjennom hele året vært innleid vaktmestertjenester fra Bob Eiendomstjenester.

Dugnad

Takk til alle som bidrar til fine uteområder ved kosting, spyling, raking, planting, lusing, bossplukking etc.

Det ble arrangert vårpuss i alle sonene i løpet av mai 2024.

Beboere som jobber dugnad er med på å holde felleskostnadene nede, samt øke verdien på fellesområdene. Med 130 mål tomt er det mye som skal rakes, ryddes, pusses, males, repareres, beskjæres, plantes og lukes.

Alle som jobber dugnad kan levere inn dugnadsliste og få utbetalt dugnadsbetaling som er kr 200,- pr time.

Andelene betaler totalt via felleskostnadene kr 318 000,- i året i dugnad. I 2024 ble det utbetalt kr 194 400,- i dugnad mot kr 99 900,- i 2023 (timepris i 2023 var kr 150,-).

Den innberetningspliktige delen utgjorde kr 155 000 som borettslaget betaler arbeidsgiveravgift for. Husstanden kan jobbe 6 timer dugnad skattefritt (kr 1200,-). Det er fullt mulig å jobbe dugnad ut over dette, men da må det skattes for inntekten, samt at borettslaget betaler arbeidsgiveravgift for beløp over den avgiftsfrie summen.

Beboere som jobber dugnad på fellesområdene sparer laget for utgifter til innleid hjelp som igjen gir utslag på felleskostnadene.

Salg av lokaler

I 2021 ble det vedtatt på GF at lokalene Nyborg og Kroken skulle søkes omgjort fra næring til boligformål. Prosjektering har pågått i 2023, og rammetillatelse ble godkjent i januar 2024. Styret har benyttet Bob og Ingeniør Aarland til prosjekteringen. Videre prosjektering og utførelse ble satt på vent i mai 2024 grunnet lunken boligmarked.

3. Lagets drift og økonomi**3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel for borettslaget er utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor i 2024 har vært KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 265 andeler fordelt på 201 rekkehus og 64 terrasseboliger. Borettslagets eiendommer er pr. 01.01.2025 fullverdiforsikret i Tryg.

Forsikringen omfatter bla. naturskade, byggherreansvar, styreansvar, ulykkesforsikring ved dugnad og lovbestemt yrkesskade/sykdomsforsikring for tilfeldige, ikke fast tilsatte.

Egenandel i 2024 var kr. 10 000,- pr skade. Egenandelen for 2025 er kr 10 000,- pr.skade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med kontoret, tlf. 940 60 406 eller e-post post@aamundbo.com, eventuelt styrets medlemmer, slik at skademelding blir sendt forsikringselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Det er godkjent 5 overdragelser av andeler i 2024, 1 rekkehus og 4 terrasseleiligheter (en 4-roms og tre 2-roms) mot 14 rekkehus og 2 terrasseboliger i 2023.

Pr. 31.12.2024 er det ikke registrert bruksoverlating i borettslaget.

Du finner alltid oppdatert liste over salg på borettslaget hjemmesider.

3.4 Økonomi**3.4.1 Vedlikehold**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet pr. 31.12.2024 er gjort opp med et negativt resultat på kr 501 584,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 2 841 309,-. Dette skyldes hovedsakelig rehabilitering av garasjene.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 5 193 891.-

Endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig rehabiliteringen. av garasjene.

Laget har pr 31.desember 2024 disponible midler på kr 4 530 291,-.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 4,5% for 2025.

4. Bomiljø og sosiale aktiviteter

Miljøutvalget har i 2024 gjennomført følgende aktiviteter:

- St. Hans feiring på Pumabanen
- Lyktelagning
- Juletretenning

Seniorgruppen har avholdt tre treff i Kroken i 2024.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at det ikke foreligger forhold som skulle tilsi noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

7. Arbeidsmiljø

I 2024 har Borettslaget hatt 4 stillinger i totalt 2,8 årsverk.

Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og HMS godt ivaretatt.

Det har ikke vært arbeidsrelatert sykefravær.

Det har ikke oppstått ulykker i perioden.

8. Likestilling

Borettslaget har 4 ansatte fordelt på 2 kvinner og 2 menn.
Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

9. Forurensing av det ytre miljø

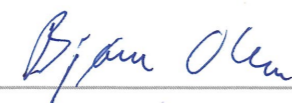
Styret er ikke kjent med at laget forurenser det ytre miljøet. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. I tillegg til containere for husholdningsavfall og matavfall er det også utplassert 6 containere for papir, 5 containere for plast og 1 container for glass og metall inne i laget.

Ved innkjøp til laget er det plassert ut 2 glasscontainere.

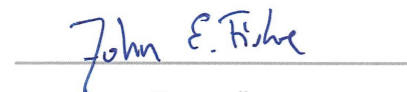
Ulset 25.02.2025



Nestleder
Lene Engelsen



Styremedlem
Bjørn Olsen



Styremedlem
John Erik Fiske



Styremedlem
Vera Bruun



Styreleder
Per-Arne H. Larsen

Arsoppgjør rapport

**Åmundsleitet Borettslag
2024**

Åmundsleitet Borettslag Org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
	26 500	26 500
	26 500	26 500
Opptjent egenkapital		
	-64 089 932	-63 588 347
	-64 089 932	-63 588 347
	SUM EGENKAPITAL	-63 561 847
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
	113 721 298	118 856 050
	16 815 500	16 815 500
	130 536 798	135 671 550
Kortsiktig gjeld		
	390 894	361 979
	1 263 196	1 730 250
	190 663	153 469
	458 383	419 818
	479 124	462 184
	172 614	183 895
	2 954 874	3 311 596
	SUM GJELD	138 983 146
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 421 298

Bergen,
 Styret for Åmundsleitet Borettslag

Per Arne Larsen
 Styrets leder

Vera Yvonne Bruun
 Styremedlem

Bjørn Ingmar Olsen
 Styremedlem

Lene Øversveen Engelsen
 Nestleder

John Erik Fiske
 Styremedlem

Balanserapport 2024 for Åmundsleitet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	21 506 244	20 817 276	21 504 246	22 471 937
3804 Utleie garasjeplasser	505 340	513 670	506 520	506 520
3810 Utleie lokaler	16 600	16 300	10 000	10 000
3812 Utleie parkeringsplasser	133 385	126 368	100 000	100 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	318 000	318 000	318 000	318 000
3816 TV/Internett	1 224 300	1 147 980	1 224 300	1 224 300
3825 Leieinntekter El-bil	576 885	454 863	250 000	500 000
3829 Feiingsavgift	74 520	75 000	74 880	89 000
Sum felleskostnader	24 355 274	23 469 457	23 987 946	25 219 757

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Diverse inntekter	105 900	108 273	105 900	132 500
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	5 553	22 213	0	0
3885 Andre inntekter	451	0	0	0
Sum andre inntekter	111 904	130 486	105 900	132 500

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 4
 Gjennomsnittlig antall årsverk: 3,30

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	293 500	283 750	283 750	293 500
5331 Avsetning styrehonorar	6 750	29 250	0	0
Sum styrehonorar	300 250	313 000	283 750	293 500

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Fotballmål Amundsdalen	Oppgradering uteområder	Lekeapparat, husker 2013	Lekeapparater 2011
Anskaffelseskost pr.01.01	24 300	500 000	30 649	59 933
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 300	500 000	30 649	59 933
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 300	500 000	30 649	59 933
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2011	2013	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater kjøpt 2010	Hagemøbler 2009	Parkeringsskill er	Nødlys i garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	31 775	27 233	42 775	89 907
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 775	27 233	42 775	89 907
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 775	27 233	42 775	89 907
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2009	2008	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	SU99256	Lekeapparater	El Bil ladepunkt	Tilhenger 6077
Anskaffelseskost pr.01.01	81 200	253 750	277 808	17 830
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	81 200	253 750	277 808	17 830
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	81 200	253 750	277 808	17 830
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

	Kompakt laster MultiOne 10.9	Lekeapparater 2 lekeplasser	Ladeanlegg EL- bil	Murer 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	1 385 875	645 625	881 526	112 890
Årets tilgang	0	0	79 750	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 385 875	645 625	961 276	112 890
Årets av- og nedskr. pr.31.12	138 587	129 125	211 334	11 289
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	762 231	548 781	783 266	42 333
Bokført verdi pr.31.12	623 643	96 843	178 009	70 556
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1	1	7
	Varmpumper 2022	Infrastruktur ettermontering EL-bilantl		
Anskaffelseskost pr.01.01	74 925	84 375		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	74 925	84 375		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 985	16 875		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 208	33 750		
Bokført verdi pr.31.12	33 716	50 625		
Anskaffelsesår	2022	2022		
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3		

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	6 779	7 283	4 000	4 000
5901 Gaver ansatte	4 040	4 040	3 000	3 000
5902 Gaver til styremedlemmer	569	0	2 000	2 000
5920 Yrkeskadeforsikring	5 070	4 828	5 000	5 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	82 065	97 318	100 000	100 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	7 149	5 000	5 000
5990 Andre personalkostnader	3 970	6 380	5 000	5 000
6300 Leiekostnader	2 500	2 500	2 500	2 500
6325 Renovasjon	68 075	49 875	0	0
6326 Snømåking og brøyting	166 925	292 338	115 000	350 000
6335 Containerleie/ -tømming	3 520	600	10 000	10 000
6336 HMS	10 000	30 126	23 000	23 000
6345 Lyspærer og sikringer	0	0	1 000	1 000
6362 Maskiner og utstyr	9 409	2 598	35 000	15 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	53 493	53 948	22 500	24 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	5 000
6370 Garasjer	0	0	5 000	5 000
6371 Grendahus/miljøkafe	12 174	1 781	2 000	2 000
6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg	4 231	0	0	0
6374 Ventilasjon	206 990	193 098	200 000	200 000
6375 TV/Internett	1 294 260	968 457	1 110 000	1 110 000
6376 Vaktmestertjenester	248 785	348 549	0	0
6377 Vakthold	5 159	5 280	5 500	5 500
6391 Diverse serviceavtaler	114 225	122 426	136 000	136 000
6400 Leie maskiner og utstyr	11 061	9 483	10 000	10 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	23 843	51 127	20 000	30 000
6630 Egenandel ved skade	70 000	46 000	30 000	50 000
6800 Kontorkostnader	8 396	15 404	15 000	15 000
6860 Kursutgifter	0	1 490	5 000	5 000
6900 Telefonutgifter	7 808	6 731	9 000	9 000
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 794	1 968	0	0
6940 Porto	230	612	500	500
7000 Drivstoff	10 785	9 251	15 000	15 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	35 877	87 365	20 000	30 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	443	1 201	4 000	4 000
7740 Øreavrundning	1	1	0	0
7770 Bankgebyr	2 580	1 639	0	0
7779 Andre gebyr	124 165	4 260	500	500
7782 Kostnader bomiljø	4 887	6 846	20 000	50 000
Sum driftskostnader	2 604 106	2 441 952	1 945 500	2 232 000

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	6 495	48 683	2 000	2 000
6502 Brannvernustyr	104 954	0	2 000	2 000
6503 Annet driftsmateriell	0	1 553	1 000	1 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 008	8 795	20 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	45 059	18 720	33 000	33 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	18 750	25 588	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	15 911	0	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	62 534	53 855	28 000	55 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	258 711	157 192	96 000	123 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	238 780	695 545	500 000	250 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	536 474	523 609	650 000	600 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	240 318	118 638	100 000	100 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	794 213	495 942	350 000	550 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	15 814	50 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	5 589 910	343 888	2 000 000	200 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	357 676	554 434	470 000	200 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	8 263	87 538	0	1 000 000
6614 Vedlikehold maling	1 070 112	822 183	1 500 000	900 000
6615 Vedlikehold låssystemer	29 963	2 565	0	0
6616 Vedlikehold tak	755 618	459 769	600 000	600 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	178 345	66 000	66 000
6655 Tidlig fase rehabilitering	0	86 800	0	0
Sum vedlikehold	9 621 325	4 385 070	6 286 000	4 516 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Garasjer (Driftsbygning)	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	51 237 161	3 454 064	6 198 456
Anskaffelseskost pr.31.12	51 237 161	3 454 064	6 198 456
Bokført verdi pr.31.12	51 237 161	3 454 064	6 198 456
Anskaffelsesår	1977	2011	1975

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	130 536 798	135 671 550
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	60 889 680	60 889 680

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-64 089 932	-63 588 347

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken			
Renter 31.12.24: 2,53%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2016	124 875 000		
Nedbetalt tidligere	29 798 465		
Nedbetalt i år	4 377 293		
Lånesaldo 31.12			90 699 242
Beregnet innfrielsesdato: 28.05.2041			
Husbanken			
Renter 31.12.24: 2,53%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2015	18 656 528		
Nedbetalt tidligere	4 969 401		
Nedbetalt i år	665 071		
Lånesaldo 31.12			13 022 056
Beregnet innfrielsesdato: 24.08.2040			
Svenska Handelsbanken AB NUF			
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 10 år			
Opprinnelig 2015	162 000 000		
Nedbetalt tidligere	151 907 612		
Nedbetalt i år	10 092 388		
Lånesaldo 31.12			0
Beregnet innfrielsesdato: 20.12.2024			
Dnb Bank ASA			
Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2024	10 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
Lånesaldo 31.12			10 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2054			
Sum langsiktig gjeld			113 721 298
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 724 761		

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert






Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld	
Lån Husbanken 13560715-10	12	356 311	4 275 732	
	201	350 779	70 506 579	
	28	345 384	9 670 752	
	4	320 003	1 280 012	
	4	309 283	1 237 132	
Lån Husbanken 13561598	16	233 069	3 729 104	
	12	51 157	613 884	
	201	50 363	10 122 963	
	28	49 588	1 388 464	
	4	45 944	183 776	
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267240532	4	44 405	177 620	
	16	33 463	535 408	
	265	0	0	
	Lån Dnb Bank ASA 16369093618	12	39 285	471 420
		201	38 675	7 773 675
27		38 080	1 028 160	
1		38 079	38 079	
4		35 282	141 128	
4		34 100	136 400	
16		25 697	411 152	

Note 14 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	9 724 182	9 922 697
Periodens resultat	-501 584	4 641 192
Årets avskrivninger	522 196	490 447
Årets investeringer	-79 750	0
Opptak lån	10 000 000	0
Avdrag lån	-15 134 752	-5 330 153
Endring i disponible midler	-5 193 891	-198 515
Disponible midler 31.12.	4 530 291	9 724 182

Åmundsleitet Borettslag org.nr. 953128969

Dokumentet er elektronisk signert

12-59 - Årsregn...

Name	Date	Name	Date
Bruun, Vera Yvonne	2025-03-31	Engelsen, Lene Øversveen	2025-04-07
Identification		Identification	
 Bruun, Vera Yvonne		 Engelsen, Lene Øversveen	
Name	Date	Name	Date
Olsen, Bjørn Ingmar	2025-04-03	Fiske, John Erik	2025-04-07
Identification		Identification	
 Olsen, Bjørn Ingmar		 Fiske, John Erik	
Name	Date		
Larsen, Per-Arne	2025-04-07		
Identification			
 Larsen, Per-Arne			



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Åmundsleitet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åmundsleitet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oсло	Elverum	Mo i Rana	Trondheim
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ålesund
Bodø	Kragerø	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-09 08:55:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LPU4T-WW3KB-JAP-IV-TS.BD-B86CS-A14RR

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 4 Innstilling til styrehonorar for perioden som har vært

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 24.04.2024 -29.04.2025:

a. Styremedlem	40 000 (100% basis honorar)
b. Nestleder	60 000 (150% basis honorar)
c. Styreleder	80 000 (200% basis honorar)

Totalt utgjør da styrehonoraret for perioden Kr. **260 000,-**

Fordelingen av honorar i styret følger dermed fordelingsstrukturen som første gang ble tatt i bruk i 2021 og som skal være rimelig i forhold til fordeling av oppgaver og ansvar som mellom de ulike rollene i styret. Den daglige driften ivaretas ellers av egne ansatte i administrasjon og vedlikeholdsavdeling.

Ulset, 10.03.2025

Medlem
Marianne Dale

Medlem
Mona Starnesfet

Leder valgkomite
Harald Høiland

Sak 5**VALG**

Styrets sammensetning i perioden som har vært:

Per-Arne H. Larsen	Åmundssvingen 19	(R-hus)	styreleder	valgt for 2 år i 2024
John Erik Fiske	Ekstern – Prestestien 20		styremedlem	valgt for 2 år i 2024
Lene Engelsen	Åmundsdalen 80	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2024
Bjørn Ingmar Olsen	Åmundsdalen 161c	(T-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2023
Vera Bruun	Åmundsdalen 125	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2023

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYE STYREMEDLEMMER

Styremedlem Lene Engelsen er ikke på valg men har bedt om å få fratre sitt verv. Det skal derfor velges ett styremedlem for 1 år.

a. Valg av styremedlem for 1 år

Forslag: Bjørn Ingmar Olsen Åmundsdalen 161c (T-hus) (gjenvalg)

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Forslag: Caroline Bjørnstad Åmundsdalen 131 (R-hus) (ny)

Forslag: Linda Aarethun Jensen Åmundsdalen 40 (R-hus) (ny)

c. Valg av tre medlemmer til valgkomite for 1 år

Forslag: Harald Høiland Åmundsleitet 73 (T-hus) (gjenvalg)

Forslag: Marianne Dale Åmundsdalen 129 (R-hus) (gjenvalg)

Forslag: Lene Engelsen Åmundsdalen 80 (R-hus) (ny)

Ulset, 17.03.2025

PRESENTASJON AV KANDIDATENE**Bjørn Ingmar Olsen**

Bjørn har bodd i terrassehus siden 2016. Han har vært med i styret i to perioder, fra 2018-2022, og 2023-2025.

Bjørn var nestleder i 2020-2022.

Bjørn er ansvarlig for bygningsmasse og utomhus.

Kort om Bjørns bakgrunn:

Bjørn er utdannet Byggmester, og har arbeidet som tømrer/byggmester gjennom hele sin karriere.

Bjørn er engasjert i borettslaget, og har bidratt positivt på mange vis gjennom de årene han har bodd i laget. Ofte treffes han med

kost og spylerslange utenfor terrassehuset han bor i.

Driver med travhester på fritiden.

**Linda Christin Jensen**

Linda har bodd i rekkehus i borettslaget siden 1997. Gift med Thorbjørn og har tre voksne jenter og hund.

Kort om Lindas bakgrunn:

Jobbet som psykolog i ulike kommunale avdelinger samt i spesialisthelsetjenesten. De siste 10 årene på Bjørgvin Familievernkontor. Tillitsvalgt for psykologer på nåværende arbeidsplass.

Linda har vært med i et arbeidsutvalg i borettslaget i forbindelse med opprustning av lekeplasser. Har ellers jobbet mye dugnad i borettslaget. Linda har vært håndball trener og hatt ansvar for store dugnadsprosjekter.

Finner glede og mening med hagearbeid. Dyrker egne grønnsaker, nyttevekster og blomster.



Caroline Bjørnstad Madsen

Caroline flyttet inn i rekkehus i Åmundsdalen i 2014. Gift med Mats-Erik og har to gutter på 11 og 13 år.

Har tidligere vært engasjert i Miljøutvalget i borettslaget.

Kort om Carolines bakgrunn:

Jobber som Seksjonsleder i Tryg forsikring. Ansvarlig for seksjon i Bedriftsmarkedet med totalt 53 medarbeidere, og direkte leder for 4 ledere. Overordnet ansvar for drift, resultat, portefølje og vekst.

Styrker innen ledelse, strategisk utvikling, forretningsforståelse og samarbeid.

Fokus på: Trygghet, godt samhold, rettferdighet og kostnadseffektivitet.

Sak 6

Andre saker

6.1 Søknad om å kunne disponere areal i kjeller bak leilighet i T-hus Åmundsdalen 151

Vi vil søke om å få disposisjonsrett til kjellerareal som ligger bak vår leilighet i 3.etg i terrasseblokken. Det er ikke tilgang til kjelleren utenom gjennom vår leilighet og via inspeksjonsvei for vaktmester.

Tiltaket fikk en godkjenning fra styret i juni 2020, men på grunn av sykdom har det ikke vært mulig for oss å gjennomføre hele tiltaket. Det er i retningslinjene for endring av enheter satt en 2 års frist for igangsetting av tiltaket. I motsatt fall må det søkes på nytt. Deler av tiltaket, garderobe og rom for kjøøl/frys, er allerede gjennomført etter godkjenning av 2020. Det som det søkes om nå er den delen av tiltaket som blir en forlengelse av stue/soverom innover i kjelleren, og vinduet i endeveggen.

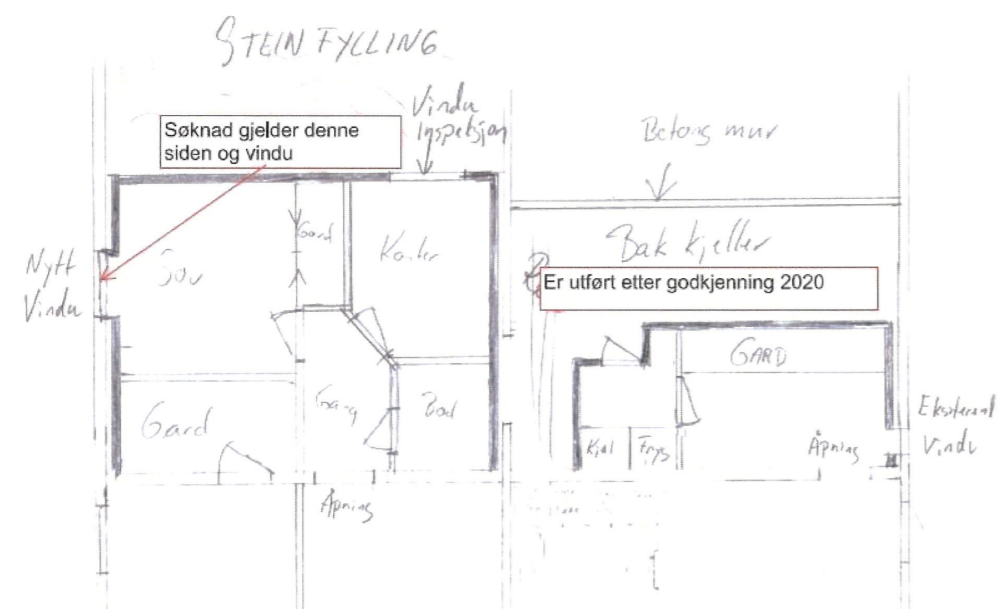
Tiltaket vil ikke berøre naboer og heller ikke hindre mulighet for inspeksjon/arbeid med felles avløpsrør i kjelleren. Vedlikehold og ansvar vil bli på samme måte som for resten av leiligheten.

Tegning for hele tiltaket og bilde med inntegnet vindu er vedlagt ny søknad.

Med vennlig hilsen
Mette Revne og Karsten Strand

VEDTAK:

Generalforsamlingen godkjenner at Åmundsdalen 151 kan få disposisjonsrett til kjellerareal bak leiligheten og at det kan settes inn vindu i endeveggen. Det vil ikke påløpe noen kostnader eller ansvar for borettslaget.



Styrets innstilling

I terrassehusene er det blindkjeller i bakkant av leilighetene (varierende størrelse). Styret er kjent med at flere av terrasseleilighetene opp gjennom årene har fått styretillatelse til å innlemme blindkjeller i boareal.

Imidlertid mener sittende styret at en slik tillatelse skal gis av GF i henhold til vedtektene 8-3 (2): Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Styret har konsultert juridisk rådgivning, og fått tilbakemelding på at det er ryddig å fortsette med den praksisen som har vært fulgt, å gi tillatelse til å innlemme blindkjeller i boareal.

Styret innstiller på at det stemmes JA til forslag til vedtak.

VEDTAK:

Generalforsamlingen godkjenner at Åmundsdalen 151 kan få disposisjonsrett til kjellerareal bak leiligheten og at det kan settes inn vindu i endeveggen. Det vil ikke påløpe noen kostnader eller ansvar for borettslaget.

Ved skriftlig avstemning skal det stemmes slik:

De som **støtter** vedtaket skriver **JA** på stemmeseddelen
De som **ikke** støtter vedtaket skriver **NEI** på stemmeseddelen

Saken avgjøres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i
 Åmundsleitet Borettslag
 tirsdag 29. april 2025 kl. 18.00
 i Åsane Idrettslag klubbhus på Rolland



Møtet ble åpnet av: Styremedlem John Erik Fiske

Til stede fra styret: Nestleder Lene Engelsen
 Styremedlem John Erik Fiske
 Styremedlem Bjørn Olsen

Frafall: Styreleder Per Arne H. Larsen
 Styremedlem Vera Bruun

1. KONSTITUERING

a. Godkjenning av innkalling

Varsel om generalforsamling ble kunngjort ved epost den 14. januar 2025. Frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling var 24. februar 2025.

Innkalling til ordinær generalforsamling med dagsorden og sakspapirer ble distribuert til andelseierne 9. april 2025.

VEDTAK: Innkallingen godkjent

b. Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem John Erik Fiske

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

c. Valg av referent

Forslag: Catharine Clausen

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

d. Valg av 2 protokollunderskrivere

Det skal velges 2 protokollunderskrivere til å undertegne protokollen sammen med møteleder og referent.

Forslag: Johan Furelid og Harald Høiland

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

e. Valg av 3 medlemmer til tellekorps

Forslag: Det velges tellekorps hvis behov.

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

f. Opptak av navnefortegnelse

Antall stemmeberettigete til stede ved møtestart: 19

Antall fullmakter ved møtestart: 0

Antall stemmeberettigete som kom etter møtestart: 0

Totalt antall stemmeberettigete: 19 hvorav 0 er fullmakt

g. Godkjenning av dagsorden

VEDTAK: Dagsorden godkjent

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Rapporten ble godkjent 25. februar 2025 og var vedlagt innkallingen.

Årsberetningen ble gjennomgått punktvis og det ble gitt anledning til spørsmål underveis.

VEDTAK: Årsberetning tatt til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2024 ble godkjent elektronisk av styret i perioden 31. mars-7. april 2025.

Regnskapet er revidert av revisjonsfirmaet KPMG AS. Revisjonsberetningen er datert

9. april 2025 og var vedlagt innkallingen.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Kristine Pedersen Fjeld/rådgiver fra Bob og det ble gitt anledning til generelle spørsmål underveis.

VEDTAK: Årsregnskap for 2024 godkjent

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen har bestått av Harald Høiland, Marianne Dale og Mona Starnesfet.

Valgkomiteens innstilling ble presentert av leder Harald Høiland.

Valgkomiteens forslag:

Kr. 260.000 fordelt i styret etter følgende modell:

- a. Styremedlem: kr 40 000,
- b. Nestleder: kr 60 000,-
- c. Styreleder: kr 80 000,-

VEDTAK: Valgkomiteens forslag til styrehonorar godkjent

5. VALG

Valgkomiteens innstilling:

a. Valg av styremedlem for 1 år

Forslag: Bjørn Olsen Åmundsdalen 161c (T-hus) (gjenvalg)

VEDTAK: Bjørn Olsen valgt som styremedlem for 1 år

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Forslag: Caroline Bjørnstad Åmundsdalen 131 (R-hus) (ny)

Forslag: Vibecke Khateeb Åmundsdalen 109 (R-hus) (ny)

VEDTAK: Caroline Bjørnstad og Vibecke Khateeb valgt som styremedlemmer for 2 år

c. Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Forslag: Harald Høiland Åmundsleitet 73 (T-hus) (gjenvalg)

Forslag: Marianne Dale Åmundsdalen 129 (R-hus) (gjenvalg)

Forslag: Lene Engelsen Åmundsdalen 80 (R-hus) (ny)

VEDTAK: Harald Høiland, Marianne Dale og Lene Engelsen valgt som valgkomite for 1 år.

Styrets sammensetning for perioden 2025/2026 er som følger:

Styreleder	Per-Arne H. Larsen	Åmundssvingen 19	på valg i 2026
Styremedlem	John Erik Fiske	Prestestien 20	på valg i 2026
Styremedlem	Bjørn Olsen	Åmundsdalen 161c	på valg i 2026
Styremedlem	Caroline Bjørnstad	Åmundsdalen 131	på valg i 2027
Styremedlem	Vibecke Khateeb	Åmundsdalen 109	på valg i 2027

6. ANDRE SAKER

6.1 Søknad om å disponere areal i kjeller bak leilighet T-hus Åmundsdalen 151

Søker redegjorde for saken.

Styret redegjorde for sin innstilling og det ble gitt anledning til generell debatt/spørsmål og svar.

Søker fremmet følgende vedtak som skal godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

VEDTAK:

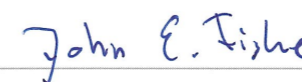
Generalforsamlingen godkjenner at Åmundsdalen 151 kan få disposisjonsrett til kjellerareal bak leiligheten og at det kan settes inn vindu i endeveggen. Det vil ikke påløpe noen kostnader eller ansvar for boretslaget.

Saken avgjøres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

VEDTAK: Enstemmig godkjent

GENERALFORSAMLINGEN SLUTT KL 18.55

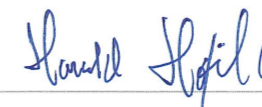
Ulset, 30.april 2025



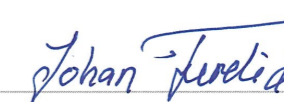
John Erik Fiske
møteleder



Catharine Clausen
referent



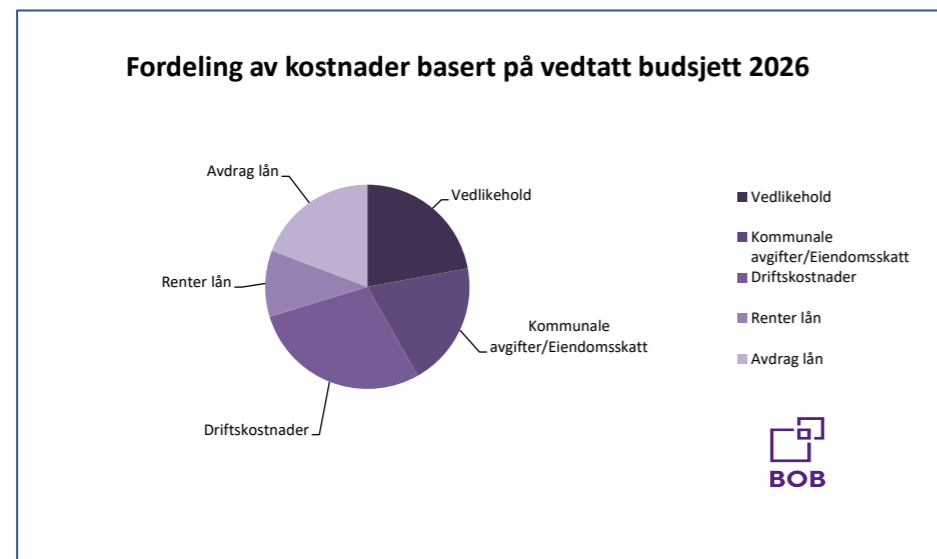
Harald Høiland
protokollunderskriver



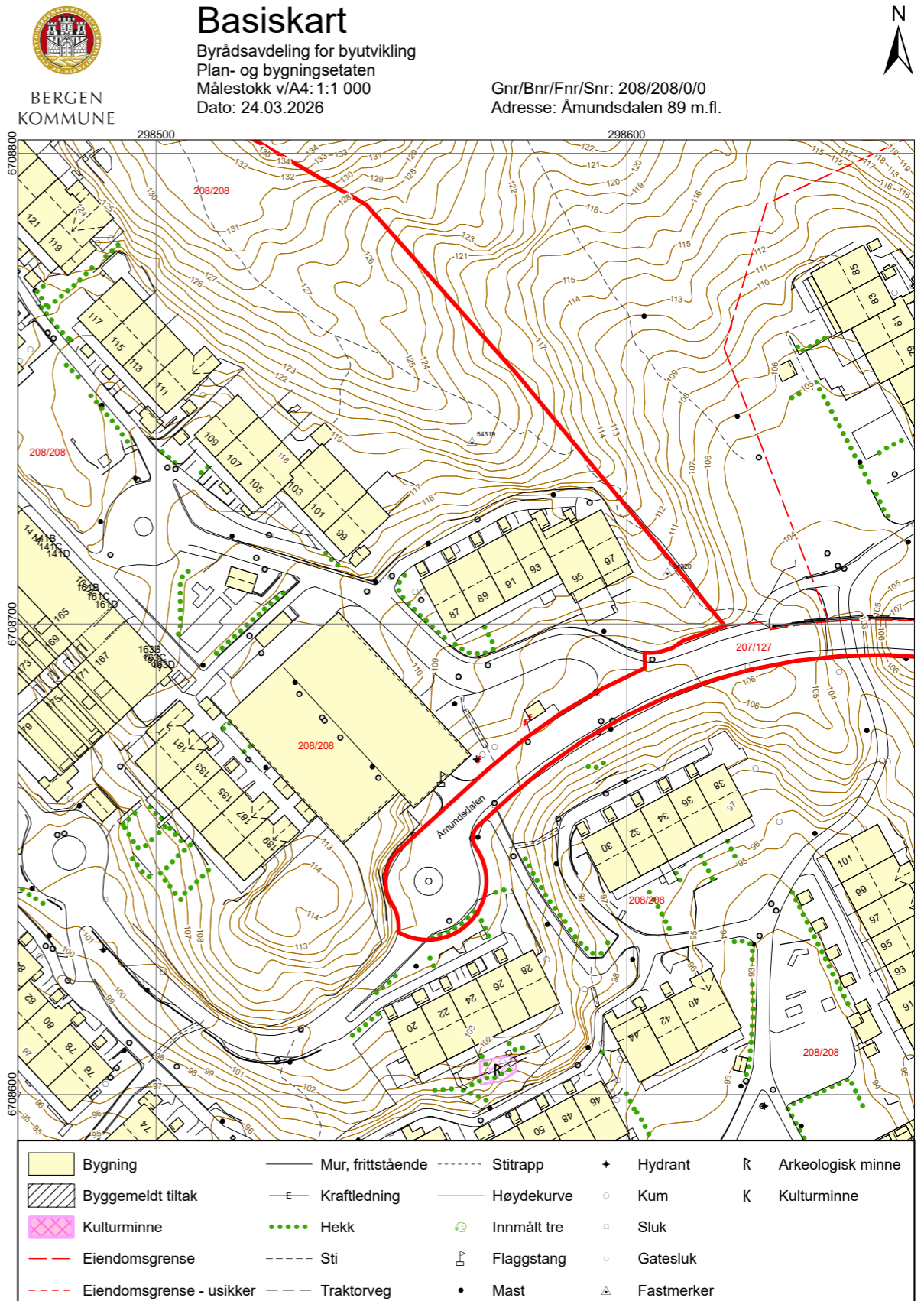
Johan Furelid
protokollunderskriver

Boligselskapets navn	59	Åmundsleitet Borettslag
Budsjett år	2026	
Budsjett tall hele boligselskapet		
	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	6 266 000	24 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	5 600 000	21 %
Driftskostnader	8 074 953	30 %
Renter lån	2 981 000	11 %
Avdrag lån	5 454 600	21 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 770 819	-7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	26 605 734	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.
 Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
 Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
 Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
mars 2026



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

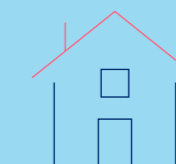
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

ÅMUNSDALEN 89, 5115 ULSET. Gnr. 208, bnr. 208, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1130260039
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 budgiver 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.

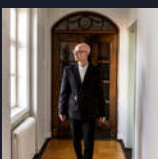
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no