

PROAKTIV



ÅMUNSDALEN 22



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



ÅMUNDSDALEN

Rekkehus med attraktiv beliggenhet på Rolland | Tildelt parkeringsplass
| Solrike uteplasser | Familievennlig område

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åmundsdalen 22, 5115 ULSET

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

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 408.705,-

Totalpris: 4.677.101,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 130 m²

BRA-i: 126 m²

Garasje/Parkering: Nye eiere får tildelt en parkeringsplass. Garasje tildeles etter venteliste og man må betale garasjeleie.

Tomt: 118334 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.153,-

Felleskostnader inkl.: Tilsynsgebyr: kr. 48,-
TV og internett: kr. 399,-
Dugnad: kr. 100,-
Felleskostnader: kr. 7.606,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	34	35	59
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
66	77	82	
Borettslag	Kart	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane
Telefon:

EN NY HVERDAG

Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Eiendomsmegler / Partner **Stian Sjøstrand Hansen**

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



ÅMUNDSDALEN

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

Åmundsdalen 22 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde i Åsane. Området er veletablert og består hovedsakelig av rekkehus, med grønne fellesområder, lite gjennomgangstrafikk og et godt bomiljø. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder ligger rett utenfor døren.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med flere barnehager og skoler i nærområdet. Rolland-Ulsetåsen barnehage ligger kun ca. 200 meter fra boligen, mens Storåsen skole, Li skole, Ulsetskogen skole og Blokkhaugen skole alle ligger innen kort avstand. Området byr på trygge omgivelser og korte skoleveier, noe som gjør hverdagen enkel for både store og små.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Barkaleitet Linje 33, 87	6 min 0.5 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.6 km
✈️ Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Nyborg	13 min

VARER/TJENESTER

🛒 Åsane Storsenter	14 min
💊 Apotek 1 Arken	14 min

SPORT

⚽ Åmundsdalen Ballspill	3 min 0.2 km
⚽ Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	3 min 0.2 km
🏊 Family Sports Club Åsane	12 min
🏊 SKY Fitness Åsane	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Møller Bil Bergen	8 min
🚗 Åsamyrane 76	12 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandelen gjøres enkelt med KIWI Rolland kun få minutters gange fra boligen, i tillegg til KIWI Nyborg, REMA 1000 og Coop Extra i nærområdet. Kun en kort kjøretur unna finner du Åsane Storsenter, Gullgruven og Horisont med et stort utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud, apotek, vinmonopol og øvrige fasiliteter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

For den aktive byr området på gode trenings- og fritidsmuligheter. Rolland idrettsplass og ballbane ligger kun et par minutters gange fra boligen, mens Family Sports Club og flere andre treningssentre finnes i nærområdet. Like utenfor boligområdet finner du flotte turmuligheter året rundt. Rollandsfjellet, Storsåta, Hjortlandsdalen og Vetten er populære turmål, og for de ekstra turglade kan turen fortsette videre mot Fløyen og Bergen sentrum gjennom sammenhengende stinett.

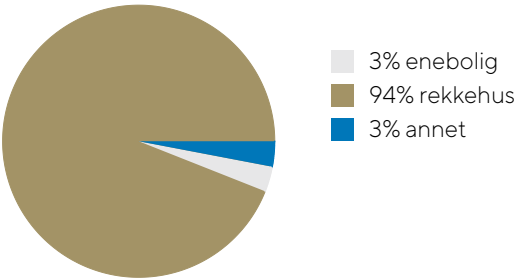
Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplassen Barkaleitet kun ca. 500 meter fra boligen, hvor det går hyppige avganger mot Bergen sentrum og øvrige bydeler. Med bil er det enkel adkomst til hovedfartsårene, og Bergen sentrum nås på om lag 15–20 minutter. Beliggenheten kombinerer dermed naturnære omgivelser med en praktisk og sentral hverdag.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



















KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Åmundsdalen 22 – Rekkehus over to plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og svært familievennlig boligområde i Åsane. Her bor man et steinkast unna Rolland Skole som skal stå ny i 2029. Ved skolen er det også idrettsanlegg med fotballbane og fin tursti rundt "Andedammen" og Rollandsparken. Opprinnelig var det et ekstra soverom i 1. etasje – noe som enkelt kan tilbakeføres ved behov. Fra stuen er det utgang til en altan, mens underetasjen har utgang til en terrasse og uteområde. Fasadene er av god standard da borettslaget oppgraderte dem i ca 2013/2014.

Boligen disponerer også en utvendig bod ved inngangspartiet. Rekkehuset holder noe eldre standard innvendig og det må påregnes oppgraderinger. Samtidig gir dette gode muligheter til å modernisere boligen og tilpasse den etter egne ønsker.

Velkommen inn i en romslig entré som leder videre til boligens oppholdsrom. De opprinnelige byggetegningene viser at det opprinnelig var et soverom i tilknytning til vindfang og gang i hovedetasjen. Ved behov kan boligen tilbakeføres til opprinnelig planløsning med et tredje soverom. Stuen er lys og luftig med en takhøyde på opptil ca. 3,3 meter, noe som gir en god romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Peis og luft-til-luft varmepumpe bidrar til en behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det utgang til en altan på ca. 10 m².

Kjøkkenet ligger separat og har en funksjonell innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom

benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, kjøleskap og mikrobølgeovn. Her er det godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Boligen har to bad. Badet i hovedetasjen er helfliset og innredet med servantinnredning, toalett og dusjhjørne.

Underetasjen består av to soverom, bad, kjellerrom, vaskerom og bod. Soverommene er av god størrelse og det er plass til å innrede med ønskelig møblement. Fra det ene soverommet er det direkte adkomst til den overbygde terrassen og uteområdet. I underetasjen finner man boligens andre bad med baderomsplater på vegg, servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Videre har boligen et eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. I tillegg finnes et kjellerrom som gir fleksible bruksmuligheter. Etasjen inneholder også en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Utendørs kan boligen by på en altan på ca. 10 m² med utgang fra stuen, samt en terrasse på ca. 20 m² med utgang fra ett av soverommene i underetasjen. Her er det gode muligheter for å innrede hyggelige uteplasser. Ved inngangspartiet disponerer boligen også en praktisk utvendig bod på ca. 4 m² for oppbevaring av sykler, hageutstyr og annet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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 TG3:

- Bad underetasje - Overflater vegger og himling - Det er ikke metallist i underkant av baderomsplater. Det bør monteres metallist i underkant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning og oppsvulming av platene. Manglende list øker risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner. Det er sprekker og svelling i baderomsplater. Det bør utbedres sprekker og svelling i baderomsplater for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og soppdannelse. Det er slark i fronter og svelling i møblement. Det bør utføres utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid, økt risiko for ytterligere skader og svekket brukskvalitet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk - Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt. På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot vaskerom.

- Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk - Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet har passert sin forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen

Kjerneinformasjon

for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Terrengforhold- TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)- TG2 vurderes med bakgrunn i mose på takstein.
- Loft (konstruksjonsoppbygging)- TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset ventilasjon/luftsirkulasjon på kaldloft.
- Balkonger, verandaer og lignende- TG2 vurderes med bakgrunn i værslitasje og sprekker i terrassebord.
- Bad 1.etasje Overflate vegger og himling - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Bad 1.etasje Overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk - TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.
- Bad underetasje Overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Vaskerom Overflate vegger og himling - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Vaskerom Overflate gulv - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Kjøkken - TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
- Kontor Veggens og himlingens overflater - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Kontor Gulvets overflate - TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Kontor Fuktmåling og ventilasjon - TG2 vurderes med bakgrunn i grunnmurspapp direkte på grunnmur.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
- Varmtvannsbereder - TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Ole Henrik Berg (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entre, gang, kjøkken, bad og stue.

Underetasje: Gang, to soverom, bad, kjellerrom, vaskerom og

Kjerneinformasjon

bod.
Utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 64 kvm

1. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 20 kvm

1. etasje: 10 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.

Tomtestørrelse

118 334 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for borettslaget og opparbeidet med veier, trapper, terrasser, murer, plen og diverse beplantning.

Parkering

Nye eiere får tildelt en parkeringsplass. Garasje tildeles etter venteliste og man må betale garasjeleie (Kr 270,- pr mnd). Borettslaget har felles infrastruktur for elbil lading. Det er tilrettelagt for elbil lading på totalt 308 garasje/parkeringsplasser. Andelseier kjøper/leier sin ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Oppvarming

Det er varmekabler på bad, vaskerom og i gang i underetasje. Det er luft til luft varmepumpe og peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om sameiet

Borettslaget består av i alt 265 andeler fordelt på 201 rekkehus og 64 terrasseboliger. Borettslaget har egen hjemmeside <https://amundsleitet.borettslag.net/> Borettslaget har felles lokale i terrassehus som kan leies ut til beboerne (til kl 23).

Garasje tildeles etter venteliste. Totalt er det 172 garasjeplasser. 22 av disse er private garasjer som kjøpes av andelseier ved salg. Borettslaget krever inn garasjeleie på 270 kr/mnd via felleskostnadene. Dersom man søker og får garasjeplass, mister du parkeringsplass ved mindre du har to biler. Borettslaget har 192 parkeringsplasser. Nye eiere får tildelt en parkeringsplass. De som ikke har garasjeplass tildeles parkeringsplass. Dersom man søker og får garasjeplass, mister du parkeringsplass ved mindre du har to biler. Borettslaget krever ikke inn leie for en utendørs parkering, men man kan leie en ekstra uteplass, dersom man disponerer mer enn 1 bil. Borettslaget/BOB krever inn ekstra parkeringsleie på 200kr/mnd. Plassene tildeles av administrasjonen.

Felleskostnader pr. mnd

8.153,-

Felleskostnader inkluderer

Tilsynsgebyr: kr. 48,-
TV og internett: kr. 399,-
Dugnad: kr. 100,-
Felleskostnader: kr. 7.606,-
Styret opplyser om at i felleskostnadene inngår en uteparkeringsplass.
Uspesifiserte felleskostnader inkluderer renter og avdrag lån, vedlikehold, driftskostnader, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld

408.705,- per onsdag, 1. juli 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
Andel av saldo: 38 112,47
Total saldo lån: 9 854 568,86
Innfrielsesdato: 30.06.2054

Andel fellesformue

16.526,- per onsdag, 31. desember 2025

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 forhåndsutlyst, og vil være avklart 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

Kjerneinformasjon

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

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

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer7777593

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

995.886,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.983.544,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Diverse

Styret opplyser om at det er kort venteliste for garasjeplass. Garasjeplass koster kr 270,- pr mnd.

Styret opplyser at i e-post at fellesutgiftene vil generelt øke i takt med prisstigning. Videre skriver styret at i år er det ganske

stramt budsjett. Borettslaget holder på med rehabilitering av utvendige trapper i terrassehuset, to i år og to til neste år. Borettslaget må i årene fremover sannsynligvis gjøre noe med kostbar infrastruktur som blant annet rør. Det er også planer om rehabilitering på terrassehusene i perioden 2030-2033, dette vil medføre låneopptak.

Historikk fra borettslaget (hentet fra <https://amundsleitet.borettslag.net/>): Boligene er oppført i 1974/75, men er blitt betydelig oppgradert i 2013/2014. Rekkehusene fikk installert balansert ventilasjon i 2011/2012. I 2013/2014 var det en omfattende rehabilitering med nye tak, vinduer og dører, samt 10 cm etterisolering i veggene og ny kledning. Terrassehusene har fått rehabilitert frontene med 10 cm ekstra isolasjon, nye vinduer og dører, samt nye dekker på terrassene. Arbeidet ble ferdigstilt ved årsskiftet 2014/2015. I løpet av høsten 2014 har terrassehusene fått installert balansert ventilasjon. Fasadene males på nytt i årene 2023-2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 1976 på følgende vilkår: Utvendig treverk skal føres helt ned til grunnmur. Lameller skal monteres på de utvendige stoppekranene ved rekke 11. Arbeidene skal utføres i henhold til innsendte planer. Nevnte arbeider skal være utført innen 1. juli 1976. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.1989 som omhandler endring av balkong.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/208/208:
23.10.1975 - Dokumentnr: 22737 - Bestemmelse om gjerde
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

20.12.1977 - Dokumentnr: 28030 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:207 Bnr:130
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.09.1983 - Dokumentnr: 25153 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

09.05.1985 - Dokumentnr: 14163 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:207 Bnr:171

19.06.1991 - Dokumentnr: 15857 - Bestemmelse om veg
A 481
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1975 - Dokumentnr: 922749 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:208 Bnr:32
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

29.08.1991 - Dokumentnr: 22010 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1991 - Dokumentnr: 22015 - Grensejustering
A 485
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2007 - Dokumentnr: 148454 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:208 Bnr:340

01.01.2020 - Dokumentnr: 1886332 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:208 Bnr:208

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
PlanID: 3680000
Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN
Ikrafttrådt: 13.11.1973

PlanID: 64240000
Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE
Ikrafttrådt: 26.01.2022
Planen legger til rette for ny og utvidet Rolland barneskole, med utgangspunkt i at eksisterende skole skal rives. Skolen skal romme ca 350 elever fra 1.-7. trinn, samt SFO, og den skal erstatte de to grendaskolene fra 1.-3. trinn på Storåsen i nord og Kollåsen sør på Rolland.

Reguleringsformål: offentlig friområde, kjørevei, gang-sykkelveg, boliger, parkbelte i industriområde, turvei, grøntareal, felles avkjørsel.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, sentrumsformål, næringsvirksomhet (

Boligkjøperforsikring))
4 268 396,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 megler 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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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 eiendomsmegler 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

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat og offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett 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.

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 kjøpere 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 opptl 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.

Grunnboksdato

Torsdag, 2. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 250 000,00 (Prisantydning)

4 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 259 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

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 opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle 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.

Dato salgsoppgave
18.8.2026

og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagsselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

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.

Dato salgsoppgave
18.8.2026

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. 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 Søderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Irene Julianne 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 4 900,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,00, Visning/overtagelse (pr. stk.) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg - Opplysninger fra forretningsfører (BOB BBL) kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/24

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS I BORETTSLAG

Åmundsdalen 22, 5115 Ulset

ANTALL TG

0

TG 0

3

TG 1

18

TG 2

3

TG 3

0

TG iu

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

INGEN AVVIK

INGEN VESENTLIGE AVVIK

VESENTLIGE AVVIK

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

www.bmtf.no

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/24

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

3/24

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:208, Bnr: 208

Hjemmelshaver:

Irene Julianne Pedersen

Seksjonsnr:

-

Festenr:

-

Andelsnr:

129

Tomt:

11 800 m²

Konsesjonsplikt:

-

Adkomst:

OFFENTLIG

Vann:

OFFENTLIG

Avløp:

OFFENTLIG

Regulering:

-

Offentl. avg. pr. år:

-

Forsikringsforhold:

-

Ligningsverdi:

-

Byggeår:

1976

36

ÅMUNSDALEN 22

PROAKTIV.NO

37

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

4/24

EIERSKIFTERAPPORT™		
BEFARINGEN:		
Befaringsdato:	23.06.2026	
Forutsetninger:		
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.		
Oppdragsgiver:		Irene Julianne Pedersen
Tilstede under befaringen:		
Irene Julianne Pedersen Og Elisabeth Hamlander		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3
OM TOMTEN:		
Tomten på 11 800m² er felles for borettslaget og opparbeidet med veier, trapper, terrasser, murer, plen og diverse beplantning.		
OM BYGGEMETODEN:		
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende og stående trekledning. Det er saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall.		
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:		
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.		
Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.		
ANNET:		
Beliggenhet: Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde på Ulset i Bergen kommune. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til friområder og turterreng. Fra eiendommen er det kort vei til Åsane senter og gode forbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Beliggenheten kombinerer naturnære omgivelser med en praktisk og sentral hverdag.		
Takstobjektet: Rekkehus i borettslag.		
Oppvarming: Det er varmekabler på bad, vaskerom og i gang i underetasje. Det er luft til luft varmepumpe og peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.		
El. Anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).		
VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).		
DOKUMENTKONTROLL:		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

5/24

EIERSKIFTERAPPORT™	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Gulv: Det er benyttet skifer, fliser, laminat og belegg. Vegger: Det er trepanel, tapet, strie, samt malte og slette flater. Det er baderomsplater på vegg på bad i u.etg og fliser på bad i 1.etg. Himling: Det er malte og slette flater, samt malte plater og trepanel.	
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle boligen.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

6/24

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	66	4		10
underetasje	60			20
SUM BYGNING	126	4		30
SUM BRA	130			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

7/24

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:
Entre: 5m²
Gang: 8,7m²
Kjøkken: 10,4m²
Bad: 2,4m²
Stue: 36,8m²

Underetasje:
Gang: 9,1m²
Soverom 1: 11,4m²
Soverom 2: 12m²
Bad: 6,2m²
Kontor: 11,7m²
Vaskerom: 4,9m²
Bod: 3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Utvendig bod: 4m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at boligen disponerer ekstern bod ved inngangsdør.

Takhøyde i stue er målt til ca 3,31m på det høyeste.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rombenevnelsen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/24

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

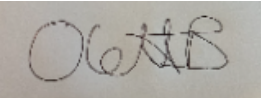
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](#)

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

26/06/2026



Ole Henrik Berg

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

9/24

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.
Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:

Det bør etableres utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller svekket fuksikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dreneringen har overskredet forventet levetid og bør vurderes nærmere. Konsekvensen av svekket eller manglende drenering kan være økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og soppdannelse i kjeller og grunnmur, noe som kan påvirke både konstruksjonens holdbarhet og innemiljøet. Tiltak for utbedring eller utskifting av drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er varierende terrengforhold ved grunnmur.

På baksiden av boligen er det lagt terrasse som gjør inspeksjonen begrenset.

Merknader:

Det er registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som kan medføre oppsamling av vann langs bygget. Forholdet kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygget for å sikre god bortledning av overflatevann.

TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.

PROAKTIV.NO43

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/24

EIERSKIFTERAPPORT™

2. Yttervegger

TG 12.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende og stående kledning.

Hjemmelshaver informerer om at kledning ble byttet i 2014/2015 i regi av borettslaget..

Ytterveggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 13.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Det er ytterdør av tre.

Det er malt altanskyvedør av tre med 2-lags glass fra 2014, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Det er malt terrassedør av tre med 2-lags glass fra 2014, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

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

Merknader:

4. Tak

TG 14.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

11/24

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er takkonstruksjon med W-takstoler.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er yttertekking av betongtakstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Hjemmelshaver informerer om at taket ble byttet i 2014/2015 i regi av borettslaget.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Merknader:

Det er påvist mose på yttertekking. Mose holder på fukt, forsinker uttørking og fryser om vinteren, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer, frostspreng og redusert levetid. Det anbefales å fjerne mose og gjennomføre nødvendig rengjøring av taket. Videre bør taket inspiseres jevnlig og overflatebehandles ved behov for å sikre lang levetid.

TG2 vurderes med bakgrunn i mose på takstein.

5. Loft

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er kaldloft med tilgang fra loftsluke i gang.

Merknader:

Det er registrert redusert ventilasjon/luftsirkulasjon i raft/kiste. Mangelfull ventilasjon kan gi økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og sopp-/råteskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i konstruksjonen.

TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset ventilasjon/luftsirkulasjon på kaldloft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	12/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.		
Det er altan på ca 10m² med tilkomst fra stue. Det er terrasse på ca 20m² med tilkomst fra soverom i underetasje.		
Terrasse og altan er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.		
Merknader: Det er observert værslitasje og sprekker i terrassebord, noe som indikerer slitasje og aldring av materialet. Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid over tid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov. TG2 vurderes med bakgrunn i værslitasje og sprekker i terrassebord.		
7. Våtrom		
7.1 Bad 1.etasje		
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling		
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.		
Helfliset bad med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, inneholder: Innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne/vegger. Forventet levetid: - Keramiske fliser på overflater: 20 år.		
Merknader: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det er observert svelling i møblement. Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på sanitærutstyret. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.		
TG 2 7.1.2 Overflate gulv		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	13/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende.		
Det er helfliset gulv, uten gulvvarme. Forventet levetid: - Keramiske fliser på overflater: 20 år.		
Merknader: Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes. TG2 vurderes med bakgrunn i alder.		
TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.		
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.		
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.		
Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.		
Det ble gjennomført hulltaking fra stue. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er stålsvill i vegg og fuktkontroll i treverk er derfor ikke mulig. Det er ikke registrert unormale forhold i inspeksjonshull.		
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.		
7.2 Bad underetasje		
TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	14/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ventiler som kan åpnes.		
Det er bad med baderomsplater på vegg og tapet, samt avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, som inneholder: Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.		
Merknader: Det er ikke metallist i underkant av baderomsplater. Det bør monteres metallist i underkant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning og oppsvulming av platene. Manglende list øker risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner. Det er sprekker og svelling i baderomsplater. Det bør utbedres sprekker og svelling i baderomsplater for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og soppdannelse. Det er slark i fronter og svelling i møblement. Det bør utføres utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid, økt risiko for ytterligere skader og svekket brukskvalitet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner og alder.		
TG 2 7.2.2 Overflate gulv		
Det er ikke påvist riss og sprekker. Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.		
Det er skiferlagt gulv med varmekabler.		
Merknader: Det er registrert bom under flere skifer. Bom (hulrom), oppstår når skiferen ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse skifere og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.		
TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	15/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.		
Det er eldre sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.		
På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot vaskerom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.		
Merknader: Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales. Det er ikke registrert tilstrekkelig tetting/mansjett ved vegggjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Det bør utføres tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringen i vegg for å hindre fuktinntrengning ved eventuell lekkasje. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og baderomsplater.		
7.3 Vaskerom		
TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling		
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.		
Det er vaskerom med malte plater på vegg og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, som inneholder: Opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.		
Merknader: Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes. TG2 vurderes med bakgrunn i alder.		
TG 2 7.3.2 Overflate gulv		
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende.		

BMTF		16/24
		Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.		
Forventet levetid: - Vinylgulv på våtrom: 25 år.		
Merknader:		
Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, belegg og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.		
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.		
TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk		
Membranen er fra 1976		
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.		
Det er muligheter for å rengjøre sluk.		
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.		
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.		
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.		
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.		
Det er eldre sluk av plast og vinylbelegg som tettesjikt.		
På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.		
Merknader:		
Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.		
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet har passert sin forventet levetid. Eldre belegg kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.		
TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.		
8. Kjøkken		
8.1 Kjøkken		
TG 2 8.1 Kjøkken		
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.		
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.		
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.		
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.		

BMTF		17/24
		Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™		
Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg, inneholder: Nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, kjøleskap og mikro.		
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.		
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.		
Merknader:		
Kjøkkenet har overskredet store deler av forventet brukstid for både innredning, overflater og tekniske løsninger. Alder medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og mulig svekket kvalitet på skjulte installasjoner.		
Det er registrert slitasje i hengsler. Hengslene bør utbedres eller byttes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på innredningen.		
TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.		
9. Rom under terreng		
9.1 Kontor		
TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater		
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.		
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.		
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.		
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.		
Det er trepanel på vegger på kontor i underetasje.		
Merknader:		
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.		
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.		
TG 2 9.1.2 Gulvets overflate		
Det er ikke påvist knirk i gulvene.		
Det er ikke påvist setninger.		
Det er ikke påvist sprekker i fuger		
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.		
Det er skifer på gulv på kontor i underetasje.		

18/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er registrert bom under flere skifer. Bom (hulrom), oppstår når skiferen ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse skifere og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking fra kontor. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 8,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

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

Merknader:

Det er observert grunnmurspapp direkte på grunnmur. Det bør vurderes tiltak for å redusere risiko for mugg- og fuktskader, da grunnmurspapp direkte på grunnmur kan føre til økt fare for kondens og muggvekst i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring, for å unngå fremtidige fuktproblemer.

TG2 vurderes med bakgrunn i grunnmurspapp direkte på grunnmur.

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på kobberør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasje.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

19/2

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1975

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er eldre varmtvannsbereder på 150 liter fra 1975 som er plassert på vaskerom.

Merknader:

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare og funksjonssvikt. Det gjøres oppmerksom på at VVB har overgått sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsanlegget er plassert på kaldloft.

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	20/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
Merknader:		
Det er ikke flate terskler på dører som gjør at luftsirkulasjonen blir begrenset. Det bør etableres flate terskler eller andre tiltak som sikrer tilstrekkelig luftsirkulasjon mellom rommene. Begrenset luftsirkulasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.		
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende luftsirkulasjon.		
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring		
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring		
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.		
Det elektriske anlegget ble installert i 1976		
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.		
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.		
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.		
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.		
Kabler er tilstrekkelig festet.		
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.		
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.		
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.		
Hjemmelshaver informerer om at sikringsskapet ble oppgradert i regi av borettslaget. Usikker på når.		
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.		
Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).		
Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.		
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.		
Merknader:		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	21/24
EIERSKIFTERAPPORT™		
VÆR OPPMERKSOM PÅ:		
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.		
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.		
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.		
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.		
TILLEGGSSOPPLYSNINGER:		
Innwendig trapp:		
Det er registrert åpninger i rekkverket som overstiger dagens anbefalte størrelse, samt for store åpninger mellom trinnene i trappen. I tillegg mangler håndløper. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav og kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å montere håndløper og utbedre rekkverk og trapp slik at de oppfyller dagens krav til sikkerhet.		
Rekkverk altan:		
Rekkverkshøyden på altanen er målt til 94cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.		
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslar i hver etasje i boligen.		
Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).		
Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.		
Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.		
Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.		
Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.		
Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.		
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:		
Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrænse).		
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:		
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		22/24
		FIERSKIFTERAPPORT™		
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
1.3	Terrengforhold			
			TG2 vurderes med bakgrunn i fallforhold.	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)			
			TG2 vurderes med bakgrunn i mose på takstein.	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)			
			TG2 vurderes med bakgrunn i begrenset ventilasjon/luftsirkulasjon på kaldloft.	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende			
			TG2 vurderes med bakgrunn i værslitasje og sprekker i terrassebord.	
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.	
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
8.1	Kjøkken Kjøkken			
			TG2 vurderes med bakgrunn i forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.	
9.1.1	Kontor Veggene og himlingens overflater			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
9.1.2	Kontor Gulvets overflate			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
9.1.3	Kontor Fuktmåling og ventilasjon			
			TG2 vurderes med bakgrunn i grunnmurspapp direkte på grunnmur.	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
10.2	Varmtvannsbereder			
			TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
10.5	Ventilasjon			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		23/24
		FIERSKIFTERAPPORT™		
			TG2 vurderes med bakgrunn i manglende luftsirkulasjon.	

BMTF

24/24

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes med bakgrunn i observasjoner og alder.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og baderomsplater.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Åmundsdalen 22, 5115 ULSET

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Åmundsdalen 22

Åmundsdalen 22

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, men fo 40 år siden

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1976

Har eieren 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.

50 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger



Selger

Hamlander, Elisabeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2012

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av takstein.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.2.2

Årstall

2012

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av vindu

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget har firma navn

4.2.6

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

2012

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker på årstall. Skiftet til automatsikringer.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Boettslaget har dokumntasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker. Borettslaget har all info.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget har navn

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker



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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjanse 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

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 82479696

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elisabeth Hamlander	2026-08-03

Identification

 Elisabeth Hamlander

ORDENSREGLER

FOR ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG

org. nr. 953 128 969



Det er en kunst å være en god nabo!

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og skal bidra til å opprettholde et godt bomiljø. Bomiljøet vil alltid være avhengig av menneskene som bor der. Et godt bomiljø oppnås når alle husstander i borettslaget, eller andre som gis adgang til boligen, følger ordensreglene.

Ro og orden

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 – 07.00.

Skal du ha fest, tilstelning o.l utover disse tider anbefaler vi at naboene varsles i god tid.

Din musikk er din, ikke spill for nabolaget.

Boring eller banking i betong bør ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl.

18.00 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager.

Støy er alltid plagsomt. Skal du jobbe med motorsag, gressklipper eller høytrykksspyler så ikke hold på for lenge av gangen, ikke for tidlig om morgenen eller etter at naboene har benket seg til middagsbordet ute.

Det skal være tilkomst til samtlige rekkehus både fra forsiden og baksiden. Dette fordi større ting (f.eks.jord, stein, materialer o.l.) ikke alltid egner seg for transport gjennom huset Vær også oppmerksom på mulighetene for rømningsveier ved en eventuell brann.

Det er ikke tillatt å montere permanent tørkestativ som er synlig eller til sjenanse for naboer. Tørk av tøy på altaner bør plasseres så lavt at det ikke er synlig fra vei.

Det henstilles til at banking av matter, løpere o.l., eller risting av sengetøy, foregår på en måte som ikke sjenerer naboene.

På grunn av økt brannfare er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på altaner/terrasser.

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.

I terrassehusene er det ikke tillat 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. Løkene 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.

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 ikraftttredelse. 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 medborettslagslovens § 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 vedtektene.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Vedtekter for Åmundsleitet borettslag

4. Boretett 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

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 tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufing 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 karmner. Innsektsnetting i ventiler 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 strakts 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.

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 hejlp 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 optrådt 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 varmtvannsberedere, 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 overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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 pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(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

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

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(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

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.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

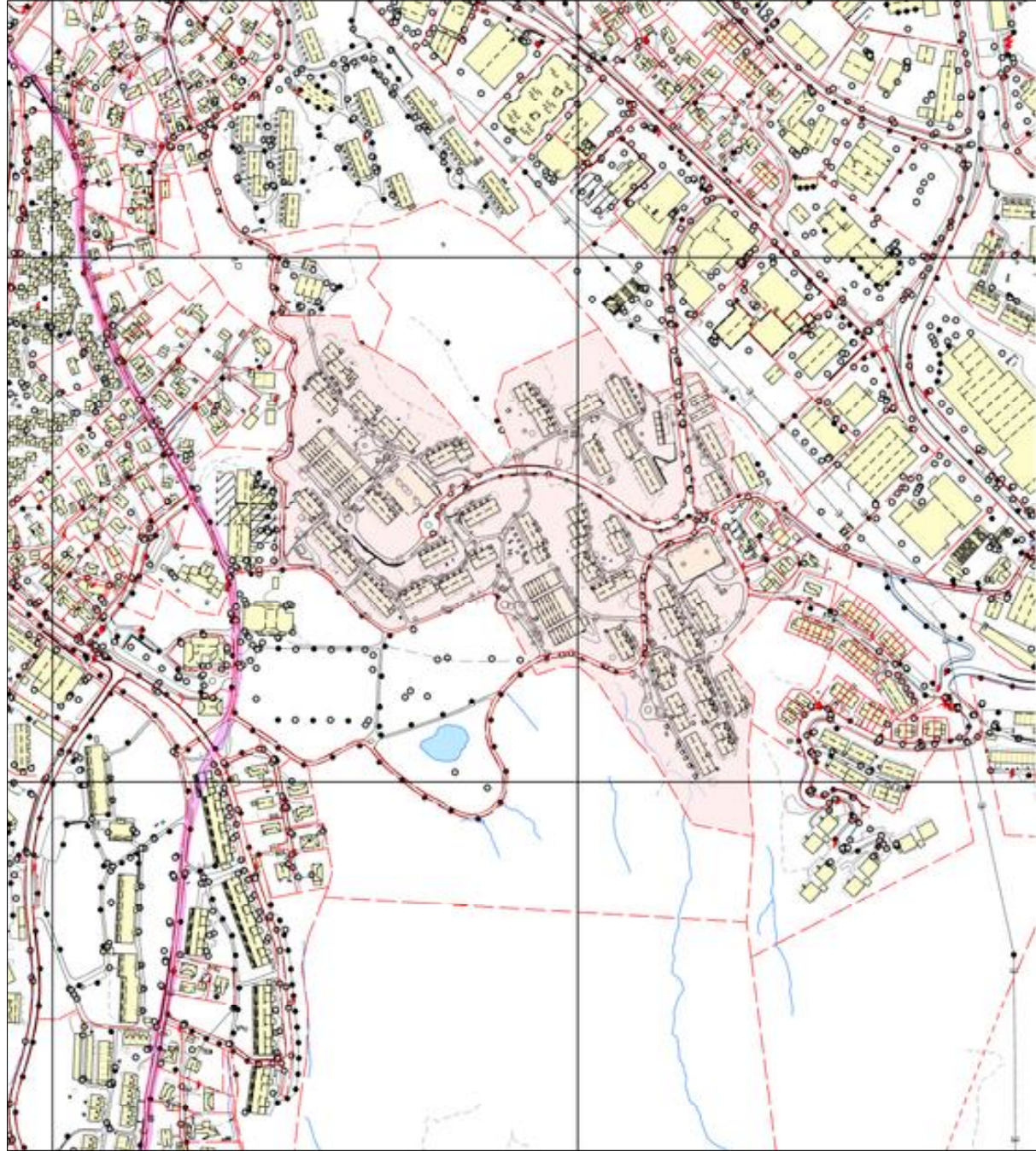
Målestokk v/A4: 1:5000

Dato: 01.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0

Adresse: Åmundsdalen 22, 5115 ULSET m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker	 Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	⌚ InnmåltTre	○ Ledning kum	

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 forsikringsselskapet 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.



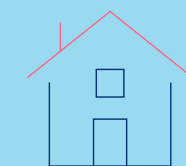
Hva koster forsikringen?

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

Åmundsdalen 22, 5115 ULSET. Gnr. 208, bnr. 208, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260046
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no