PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

ÅMUNDSLEITET 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører BOB

Innkalling GF

Protokoll

Vedtekter

Basiskart

Midlertidig brukstillatelse

Planinfo

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Åmundsleitet 26 , 5115 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208,208, bnr. 130,208, snr. 0,0

Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2536 **Referansenummer:** HJ1719

Foretak: Takstoppdrag AS

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Rekkehus over to plan, bygget i 1975.
Sørvestvendt altan på 18,1 m² med utgang fra stue, hvorav 4,8 m² er overbygd.
Tilhørende utvendig bod, bygget i 2002.

Rekkehusene i Åmundsleitet Borettslag ble oppført i 1975-1977. Aktuell bolig er et rekkehus over to plan, andel 159. Boligen har saltak med betongtakstein. Boligen ble oppført i 1975 og ferdigstilt/innflyttet i desember. Nåværende eier har bodd i boligen siden innflytting. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er Det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1975 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.
Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Ny taktekking i 2013/2014 i regi av Brl. Renner, nedløp og takhetter ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere og skillevegg mot tilstøtende boenhet.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

I 2013/2014 ble ytterveggene foret ut 10 cm ekstra til totalt 20cm og ekstraisolert, samt påmontert nye vindtette gipsplater, lekter og ytterkledning. Fasaden ble malt på nytt i 2024.
Rehabiliteringsarbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.
Utskiftning av ytterkledning er Brls ansvar.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
Ytterdør: Hvit dørblad med fire små felt av isolerglass.
Altandør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
Terrassedør soverom: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS. Altandør og terrassedør ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS. Ytterdør ble skiftet for ca 10 år siden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning (strukturmaling), malt platekledning, malt panel, teglsteinsforblending.
Himling: Takplater, malt betong, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2013/2014.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på begge soverom i u-etg (eldre skap).
- Skyvedørsgarderobe i omkledningsdel av gang/trapperom i u-etg.
- Skyvedørsgarderobe på soverom i hoved-etg.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål. Skifersteinsforblending bak ildsted.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra ca 2011. Peisovn er rentbrennende.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med åpne trinn. Trappetrinn er belagt med keramiske fliser.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette/profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene ble skiftet for ca 10 år siden, unntatt to innerdører i u-etg.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg. Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i ca 2010. Arbeidet ble utført som egeninnsats med faghjelp v/flislegging av gulv. Toalett ble montert av rørlegger og el.arbeid ble utført av bekjent elektriker.

Bad hoved-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidet ble utført av eier som egeninnsats med faghjelp v/flislegging av gulv.

Eksisterende våtromsbelegg fra byggeår ligger under gulvflisene. Pga. denne løsningen bør det vurderes å foreta oppgradering av badet. Det bør benyttes lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering.

Vaskerom. Areal: 4,8 m².
Malt våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg/tettesjikt er fra byggeår. Våtromsbelegg ble malt i ca 2017.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 12,8 m². Kjøkkeninnredning fra midten av 1980-tallet.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Blomberg).
- Platetopp (Blomberg).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Samsung).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov. Integrert radio er ikke i funksjon.

Kjøkkenprodusent: Mørekjøkken. Skrog under kjøkkenvask ble skiftet for ca 10 år siden til IKEA skrog.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på vaskerom.
Hovedinntak av kobber. Stoppekraner er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2017. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i boligen i 2017. Arbeidet ble utført av E. Sjøstrøm AS. Hovedinntak er fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Nilan. Fra 2011/2012. Proventa Innemiljø AS utførte ventilasjonsrens i 2020.

El.anlegg:
Sikringsskap i hobbyrom.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter for kurs 8, strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 1 stk.

Inntaksikring på 60 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap. Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad i u-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og gang/trapperom i u-etg (ikke innhuk v/skyvedørsgarderobe).
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning. Parkering på fellesområde. Garasje tildeles etter venteliste.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med murer/bed, hellelagt oppholdsplass og div prydbusker/beplantning. Eldre vedskjul er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er noen mindre endringer i rominndeling i bakkant av u-etg. Den ene boden er bla. ikke inntegnet i opprinnelige plantegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

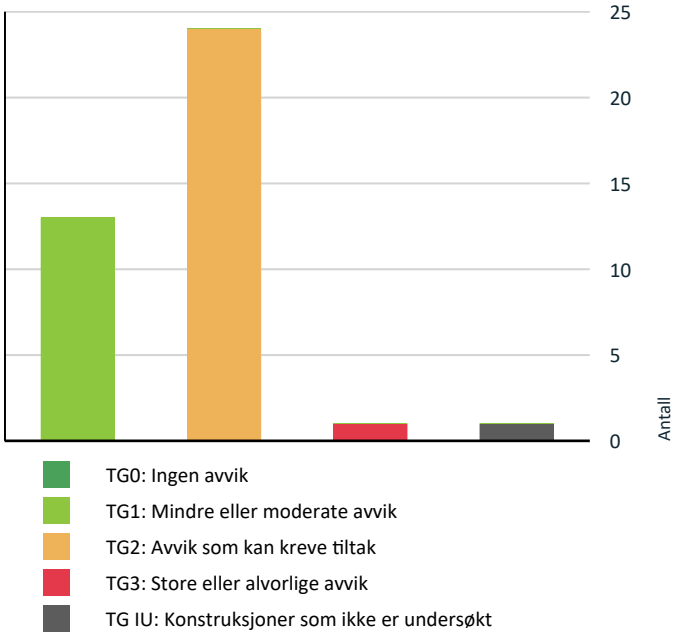
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

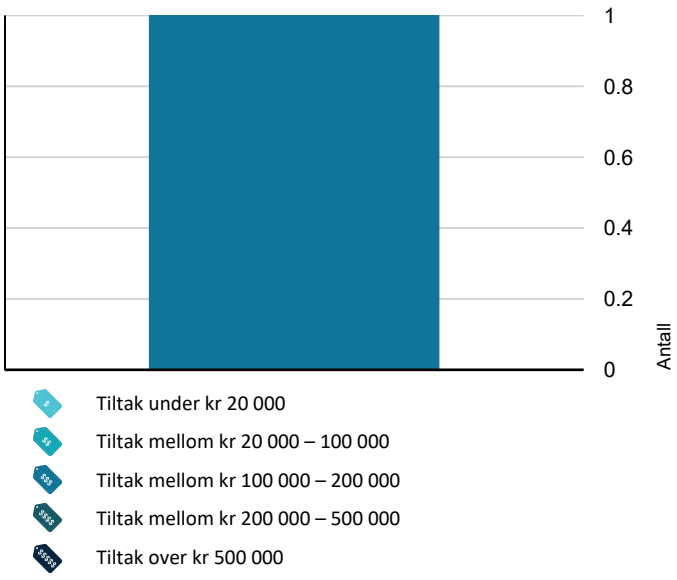
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,8 m²) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - påpekte punkter** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Badedører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Bad (4,4 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Bad (4,4 m²) > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U-etg > Bad (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > U-etg > Bad (4,4 m²) > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,4 m²) > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (12,8 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (12,8 m²) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.
Eksisterende sutaksbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og takhetter ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere og skillevegg mot tilstøtende boenhet.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

I 2013/2014 ble ytterveggene foret ut 10 cm ekstra til totalt 20cm og ekstraisolert, samt påmontert nye vindtette gipsplater, lekter og ytterkledning. Fasaden ble malt på nytt i 2024. Rehabiliteringsarbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS. Utskiftning av ytterkledning er Brls ansvar.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på kjøkken.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Isolasjon og plast/dampsperre er fra byggeår og bør lokal utbedres v/behov. Loftsluke er ikke damptett. Det er misfarging enkelte steder i sutak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Plastfolie/dampsperre bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing.
Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke.

Det bør lages større luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen.



Liten lufting i nedre del av takkonstruksjonen.



Noe misfarging i sutak.



Noe misfarging i sutak.



Liten lufting i nedre del av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med fire små felt av isolerglass.
Altandør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
Terrassedør soverom: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Altandør og terrassedør ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS. Ytterdør ble skiftet for ca 10 år siden.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Altandør og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvestvendt altan på 18,1 m² med utgang fra stue, hvorav 4,8 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk av liggende/stående kledning og toppbeslag.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i 2013/2014 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.
I 2014 ble det montert kledning på innside av rekkverk og montert nytt toppbeslag. Arbeidet ble utført av eier. Det er el.styrt markise v/altan. Fra 2021/2022.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis malingsflass på terrassebordene. Det er rust i noen skjøter på aluminiumskassetter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes/beises til våren. Aluminumskassetter bør lokal utbedres v/ behov.


Altan med utgang fra stue.


Malingsflass på terrassebord.


Rust i skjøt på aluminumskassett mellom bjelker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning (strukturmaling), malt platekledning, malt panel, teglsteinsforblending.
Himling: Takplater, malt betong, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2013/2014.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på begge soverom i u-etg (eldre skap).
- Skyvedørsgarderobe i omkledningsdel av gang/trapperom i u-etg.
- Skyvedørsgarderobe på soverom i hoved-etg.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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.

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning (strukturmaling), malt panel, teglsteinsforblending.
Himling: Takplater, malt betong, malte panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Bom registrert i flere gulvfliser i entre og gang/trapperom i u-etg og v/ildsted i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak. Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å oppnå dagens standard.



Glip i parkett i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue, kjøkken og soverom i hoved-etg.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i hoved-etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål. Skifersteinsforblending bak ildsted.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra ca 2011. Peisovn er rentbrennende.

Rørpipe i øvre del av stue og på koffertloft er fra byggeår.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Vedr. eldre rørpiper (Info fra Bergen Brannvesen):
Har du en stålskorstein oppført mellom 1970 og 1999, så er det med stor sannsynlighet en Selkirk stålskorstein, markedsført som Jøtul stålskorstein. Disse skorsteinene gikk ut av produksjon i 1999 og hadde 10 års garanti. Bergen brannvesen ber eiere /borettslag ta en gjennomgang på alle sine stålskorsteiner fra denne perioden og starte prosessen med utskifting av disse skorsteinene. Skorsteiner av denne modellen er i de fleste tilfeller sterkt forringet noe som kan påvirke funksjon og brannsikkerhet.

- Avstand i gjennomføringene i gulv og tak er ofte for liten
- Ytterrør ruster
- Isolasjon mellom ytre og indre rør siger, og skorsteinen er dermed ikke i forskriftsmessig stand
- Korrosjon på innvendige rør
- Setningsskader i bolig (gliper mellom skorsteinselementer/gjennomføringer mot brennbart. Ifølge en uttalelse fra Jøtul i 2016 anbefales det at disse skorsteinene blir byttet ut dersom det oppdages uregelmessigheter. Eier skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6, annet ledd Vi gjør oppmerksom på at rehabilitering/ utskifting av skorsteiner er søknadspliktig i.h.h.t Plan og bygningsloven.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside.
Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Vaskerom.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 65,9 % ved en temperatur på 12,7 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påførte vegger mot terreng er påmontert forhudningspapp. Dette var vanlig på 1970-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Måling av relativ luftfuktighet.

TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med åpne trinn. Trappetrinn er belagt med keramiske fliser.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
En håndløper er fjernet og medfølger v/salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i alle gulvflisene i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.


Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.


Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.


Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette/profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene ble skiftet for ca 10 år siden, unntatt to innerdører i u-etg.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Badedører

Formpressete profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe svelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i u-etg.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i hoved-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,4 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 4,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i ca 2010. Arbeidet ble utført som egeninnsats med faghjelp v/flislegging av gulv. Toalett ble montert av rørlegger og el.arbeid ble utført av bekjent elektriker.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 12 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Det er oppkant på dusjhjørne, men dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil dusjvann ledes til sluk gjennom dette hullet.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksventil bør undersøkes nærmere og utbedres. Naturlig ventilasjon eller feil på ventilasjonsløsning i våtrom gir økt fuktbelastning, noe som igjen kan føre til muggvekst, fuktutsvelling på baderomsinnredning og fuktutsvelling på badedør. Det er derfor viktig at det er tilluft v/ badedør og godt avtrekk fra avtrekksventil.

U-ETG > BAD (4,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

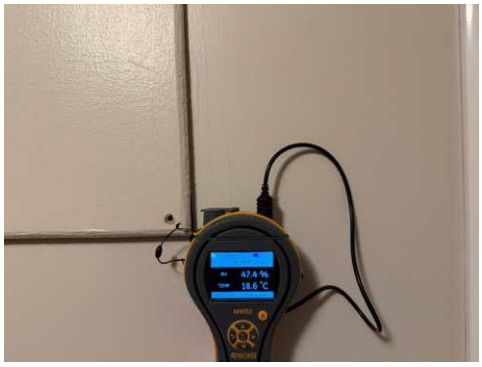
Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke over vask på vaskerom er benyttet til måling og inspeksjon. Hulltaking er ikke utført i nedre del av tilstøtende vegg i dusjsone pga varmtvannstank. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47,4 % ved en temperatur på 18,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > VASKEROM (4,8 M²)

TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 4,8 m².
Malt våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg/tettesjikt er fra byggeår. Våtromsbelegg ble malt i ca 2017.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk i gulv.

U-ETG > VASKEROM (4,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke over vask på vaskerom er benyttet til måling og inspeksjon. Hulltaking er ikke utført i nedre del av tilstøtende vegg i dusjsone pga varmtvannstank. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47,4 % ved en temperatur på 18,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidet ble utført av eier som egeninnsats med faghjelp v/flislegging av gulv.

Eksisterende våtromsbelegg fra byggeår ligger under gulvflisene. Pga. denne løsningen bør det vurderes å foreta oppgradering av badet. Det bør benyttes lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene er noe ujevnt montert. Det er riss/krakelering i noen dekorfliser (ses best med lommelykt).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Riss/krakelering i dekorfliser.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er lite fall til sluk. Dvs 08 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Pga fallforhold mot sluk bør gulv utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av gulv på ett våtrom som er eldre enn 10 år.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse. Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksventil bør undersøkes nærmere og utbedres.

HOVED-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31,3 % ved en temperatur på 19,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (12,8 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Areal: 12,8 m². Kjøkkeninnredning fra midten av 1980-tallet.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Blomberg).
- Platetopp (Blomberg).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Samsung).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov. Integrert radio er ikke i funksjon.

Kjøkkenprodusent: Mørekjøkken. Skrog under kjøkkenvask ble skiftet for ca 10 år siden til IKEA skrog.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes hvis man ønsker dagens standard.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Slitasje på skapfront under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (12,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Fra midten av 1980-tallet. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator. Ventilator har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Ventilator bør skiftes v/en eventuell oppussing av kjøkken.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på vaskerom. Hovedinntak av kobber. Stoppekraner er plassert på vaskerom.

Nytt rør i rør system i boligen i 2017. Arbeidet ble utført av E. Sjøstrøm AS.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

• Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder hovedinntak). Det er irr på en samlestokk i rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. irr i rør i rør skap. Pr. I dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer rør i rør skap for ev. utvikling/endring. Dersom det oppstår mer irr eller kondensproblematikk bør rørlegger undersøke rør i rør skap nærmere og foreta utbedringer.

Vedr. hovedinntak. Overvåk tilstanden.



Stoppekraner på vaskerom.



Rør i rør skap på vaskerom.



Irr på samlestokk i rør i rør skap. Ingen tegn til aktiv lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene/stamme er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Nilan. Fra 2011/2012. Proventa Innemiljø AS utførte ventilasjonsrens i 2020.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avtrekk på våtrommene har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegg bør undersøkes nærmere av fagperson. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat på koffertloft



Bryterpanel på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2017.
Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank ble montert av E. Sjøstrøm AS.



Varmtvannstank på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i hobbyrom.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter for kurs 8, strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 1 stk.

Inntaksikring på 60 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap.
Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad i u-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og gang/trapperom i u-etg (ikke innhuk v/skyvedørsgarderobe).
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Opplysninger fra eier: Noe el.arbeid er utført av bekjente elektrikere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra eier: Jeg har ikke samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført 23.04.2015. Ingen avvik v/kontroll.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

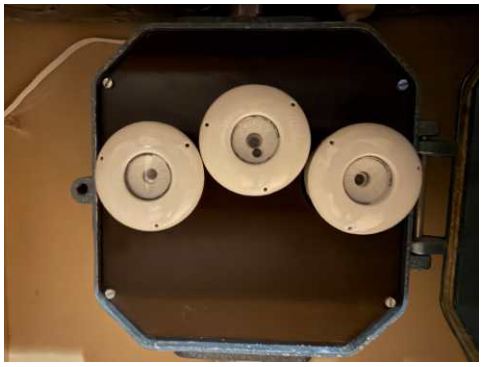
    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2015. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i hobbyrom.



Inntaksikringer i sikringsboks under sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis malingsflass på grunnmur v/inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmur med malingsflass bør vedlikeholdes/males til våren.



Malingsflass på grunnmur v/ inngangsparti.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen store vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vedr. manglende brannskille/gips i skråtak på koffertloft: Ved gjennomgang av konstruksjonen er det avdekket at det ikke finnes brannskille i skråtaket mellom boenhetene. Dette innebærer at brannskillet ikke er ført kontinuerlig opp gjennom takkonstruksjonen, slik prinsippene for rekkehus normalt krever. Fraværet av brannskille i skråtaket kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boligene via lofts- eller takkonstruksjonen.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
2002

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod ble oppgradert i 2013/2014 i regi av Brl med ny ytterkledning og ny taktekking. Arbeidet ble utført av Unneland & Juvik AS.

Mrk.
Det er noe misfarging i nedre del av sutak. Ingen tegn til aktiv lekkasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

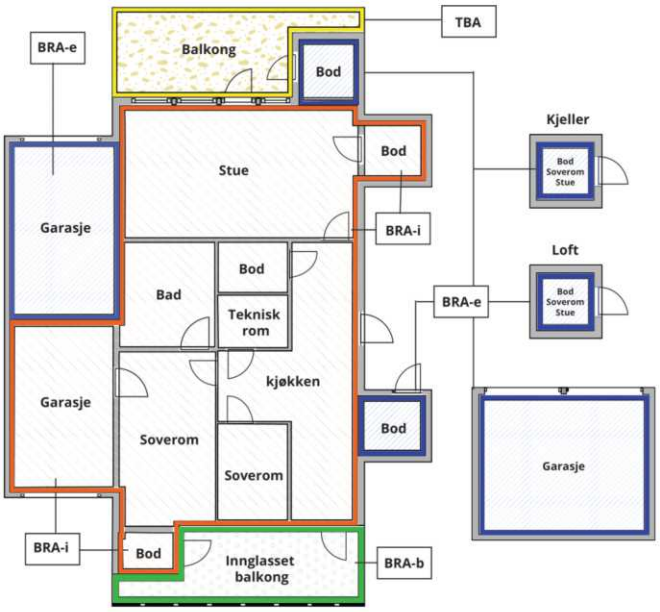
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	61			61	
Hoved-etg	65			65	18
SUM	**126**				**18**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (1,5 m²), gang/trapperom med omkledningsdel (14,4 m²), bad (4,4 m²), vaskerom (4,8 m²), soverom (11,3 m²), soverom 2 (6,5 m²), hobbyrom uten vindu (9,8 m²), bod (2,8 m²), bod 2 (2,2 m²)		
Hoved-etg	Stue/trapperom (37 m²), bad (2,4 m²), soverom (11,3 m²), kjøkken (12,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,3 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue varierer fra 2,40 m - 3,32 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det er noen mindre endringer i rominndeling i bakkant av u-etg. Den ene boden er bla. ikke inntegnet i opprinnelige plantegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (6,7 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Odd Mykkeltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	130		0	3515.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åmundsleitet 26

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	208		0	118334.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åmundsleitet 26

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

Kommentar
TOMTEAREAL:
Tomtearealet er tilsammen 121 849,20 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Åmundsleitet Borettslag	953128969		Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Odd Mykkeltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
159	100	21 715	*31.12.2024*	414 185	*22.01.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8153,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad, og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland, Rollandsfjellet, Storsåta og Høgstefjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsanehallen, Åstveithallen, Åstveit idrettspark og Rolland fotballbane i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen Skole, Tertnes Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Kyrkjekrinsen Skole, Åstveit Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane. Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at boligen ligger i Åsane bydel og som innehar de fleste
fasiliteter med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3680000). Formål: Bolig.
Planid: 3680000.
Planens navn: ÅSANE. ROLLAND-STORÅSEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan (30).
Planstatus: Gjeldende plan.
Ikrafttrådt: 13.11.1973.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Matrikkel/Tomteareal:
Borettslaget tilhører gnr. 207 og bnr. 130, samt gnr. 208 og bnr 208
- Gnr. 207 og bnr. 130 har et tomteareal på 3515,1 m².
- Gnr. 208 og bnr. 208 har et tomteareal på 118334,1 m².
Tomtearealet er til sammen 121849,2 m².

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Garasje tildeles etter venteliste.

Elbil lading:
Borettslaget har felles infrastruktur for elbil lading. Det er tilrettelagt for elbil lading på totalt 308 garasje/parkeringplasser. Andelseier kjøper sin ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med murer/bed, hellelagt oppholdsplass og div prydbusker/beplantning.
Eldre vedskjul er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapporten.

Matrikkel/Adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 207 og bnr. 130, samt gnr. 208 og bnr 208
Følgende adresser er registrert på gårds og bruksnumrene:
- Åmundsdalen 20 - 189 (ulike og like nr).
- Åmundsleitet 1 - 101 (ulike og like nr).
- Åmundssvingen 1 - 69 (ulike og like nr).

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsboliger.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Åmundsleitet Borettslag består av 201 rekkehus og 2 terrassehus med 64 leiligheter.
Alle rekkehusene har egen inngang med utvendig adkomst, mens
leilighetene i terrassehusene har adkomst via utvendig trapp og felles gang.
Borettslaget er dekket av Klare Finans AS (www.klarefinans.no).
Styreleder i Brl: Per Arne Larsen.
For mer info om borettslaget: http://aamundsleitet.borettslag.net/
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 128 969.
Navn/foretaksnavn: Åmundsleitet Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 16.05.1972.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Rehabilitering:
I 2011/2012 fikk alle rekkehusene installert balansert ventilasjon.
I 2013/2014 ble borettslaget rehabilitert, noe som innebar nytt tak på rekkehusene,
nye vinduer og dører, nye altaner, samt 10 cm etterisolering i ytterveggene.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 7777593.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.01.2026	Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Fra Infoland	22.01.2026	Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Div. fakturaer			Fremvist		Nei
BKK rapport fra 2015			Fremvist		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane

Oppdragsnr.
136260003

Selger 1 navn
Odd Mykkeltvedt

Gateadresse
Åmundsleitet 26

Poststed	Postnr
ULSET	5115

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 51

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260003

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har flislagt vegger på bad oppe og nede, murer har gjort gulvene etter regelverk, elektriker har lagt varmekabler nede.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble smurt ny membran når det ble flislagt på bad oppe og nede.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget besørger kontroll av ventilasjonsanlegg i boligen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har hatt en full rehabilitering av tak, vegger, vinduer, dører utvendig.

Arbeid utført av: Nilsen og Andersen

Document reference: 136260003

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Mykkeltvedt	6acb82d11b80f946d12d9ff367282f05aea32f2c	20.01.2026 18:44:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136260003

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

enova

Energiattest



Adresse	
Åmundsleitet 26, 5115 ULSET	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249843**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139884329**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
230,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
220,98 kWh/m²	**27 035 kWh**

Åmundsleitet 26, 5115 ULSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Mykkeltvedt, Odd
ÅMUNDSLEITET 26, 5115 ULSET

Vår ref.: 0059-1-0159
Dato: 22.01.2026

Deres henvendelse av 21.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 0159 i Åmundsleitet Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Åmundsleitet Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953128969
Seksjons-/andelsnr.:	0159
Seksjons-/andelseier:	Mykkeltvedt, Odd
Adresse:	ÅMUNDSLEITET 26, 5115 ULSET

Forsikring

Tryg Forsikring	7777593

Fellesutgifter:

Tilsynsgebyr	48,00	Månedlig
TV og Internett	399,00	Månedlig
Dugnad	100,00	Månedlig
Felleskostnader	7 606,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 8 153,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13560715-10
Lånebeskrivelse:	Husbanken - fastrente
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	329 016,44
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:	47 056,16
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:	38 112,48
Total saldo lån:	9 854 568,86
Innfrielsesdato:	30.06.2054

Fellesgjeld pr. 22.01.2026: 414 185,09

Total fellesgjeld for Åmundsleitet Borettslag pr. 22.01.2026: 107 093 960,86

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Per Arne Larsen
Styrets e-post:	post@aamundbo.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	439 816
Andel formue pr 31.12.2024	21 715

Bygning/eiendom

Byggeår	1977
Gårds-/bruksnr:	208/208

Særskilte opplysninger
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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Garasje: 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.

Parkering: 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.

Elbil lading: 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.

Dyrehold er tillatt

Borettslaget har ikke heis.

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

Borettslaget har felles lokale i terrassehus som kan leies ut til beboerne (til kl 23).

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG



Sted: **Åsane idrettslags klubbhus på Rolland**
Tid: **Tirsdag 29.april 2025 – kl 18.00**

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

Vi gjør oppmerksom på at en andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha mer enn 1 fullmakt.
Fullmektig behøver ikke være andelseier. Fullmakt må fremlegges.

FULLMAKT

Navn på andelseier .....

Adresse: .....

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

Navn på den som skal ha fullmakt: .....

Adresse: .....

Underskrift andelseier: .....

****

1. KONSTITUERING

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

2. RAPPORT

Styrets rapport for 2024 er vedlagt.

3. ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2024 er vedlagt.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

5. VALG

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

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

6. ANDRE SAKER

6.1 Søknad om disponering av kjeller Åmundsdalen 151

SAK 2 Rapport 2024 Åmundsleitet Borettslag

Åmundsleitet Borettslag

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

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

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

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

2.2 Møtevirksomhet

I regnskapsåret 2024 har det vært avholdt 16 styremøter og behandlet 69 nye saker, mot 14 styremøter og 86 saker i 2023.
I tillegg er det behandlet tidligere protokollerte saker som har gått over flere år. Det har også vært gjennomført møter og befaringer med ulike leverandører, samt befaring hos andelseiere.

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

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

Garasjer

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

Arbeidet var estimert til å ta ca 10 uker i P4 og 8 uker i P1.
I P4 gikk alt etter planen og tidsskjema, da det ikke ble funnet flere/større skader enn forventet.

I P1 var situasjonen dessverre noe helt annet.
I 1.etasje var blant annet søylefundamentene i svært dårlig stand, noe som medførte en god del ekstraarbeid. Arbeidet med å skifte betongdrager medførte også ekstra timer da drager hadde langt mer omfattende skader enn antatt før den ble avdekket.
I 2.etasje viste det seg ved avgraving av asfalt rundt søyler at det var asfaltert i tre lag med varierende tykkelse. Vi fant dokumentasjon tilbake i tid, som viste at det hadde blitt asfaltert ved flere ulike anledninger frem til tidlig 90-tallet. Dette uten å fjerne gammel asfalt. På det verste var asfalttykkelsen opp mot 20cm. (Ett lag asfalt skal være ca 4-5cm). Anlegget er ikke konstruert for denne vektbelastningen, og det var derfor helt nødvendig å hugge opp og fjerne lagene med asfalt. Dette var ikke tatt høyde for i prosjekteringen. Det ble også besluttet å fjerne takplatene i begge etasjene, slik at takene kunne vannmeisles og utbedres for betongskader.
Det er montert nye lys i begge etasjene i P1.

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

Kostnadene ble dekket av oppsparte midler.

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

I 2024 er det blitt utbetalt rør-i-rør tilskudd til 3 andeler. Totalt er det nå 46% av andelene som har skiftet vannrørene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av tilskuddsordningen og få skiftet rørene i boligen. Det er blitt skiftet 9 innvendige stoppekraner, 4 reduksjonsventiler og 8 varmtvannsberedere.
Kostnader relatert til VVS beløp seg til totalt kr 573 000,-

Ventilasjon
Balansert ventilasjon ble installert i rekkehusene i 2011/2012 og i terrassehusene i 2014. Ettersom anleggene nå er 10 år+ begynner vi å få økte vedlikeholdskostnader på anleggene. Det er slitedeler som termostater/motor/dempere/vifter som blir ødelagt og må skiftes ut.
Kostnader relatert til ventilasjon beløp seg til totalt kr 372 000,-
Det er planlagt ventilasjonsrens i 2026.

Skadedyr
Borettslaget har WiseTrap (rottefeller) i 4 kummer ulike steder i laget. Totalt har disse fellene i løpet av 2024 drept 1593 rotter, mot 666 rotter i 2023.
I tillegg er det også årlig kontroll av åtestasjoner som er utplassert i borettslaget. Rotter tiltrekkes av spiselige ting. Jo mindre som lagres jo mindre kan rottene leve av.

Renovasjon
Mengden restavfall har for tredje året på rad hatt en reduksjon. I 2024 ble det kastet 11 770 kg mindre avfall enn i 2023. Sortering av matavfallet er nok den største faktoren for reduksjonen.
Renovasjonsgebyret for 2024 er likevel økt med kr 18 700,- fra året før.
Det totale renovasjonsgebyret for 2024 var kr 969 000,-

Beboerne kan være med på å påvirke renovasjonsgebyret ved å være flink til å kildesortere.
For å sortere matavfallet trenger du papirposer og kurv med luftehull. Dette kan hentes i bosshusene, eller på borettslagets kontor.

Forsikring
Borettslaget har hatt 2 lekkasjeskader i rekkehus i 2024. Det har også vært sanering av skjeggkre i både rekkehus og terrassehus.
Egenandel ved bruk av forsikringen er kr 10 000,-. (6000,- ved skadedyr)

Lading
I starten av 2024 ble det montert ladestasjoner på 6 gjesteparkeringsplasser på taket på P4. Disse kan benyttes av gjester. Gjestene skanner QE-kode på laderen og betaler direkte i Vipps eller Nets.
Det er ved starten av 2025 montert 140 ladestasjoner i borettslaget.
Ladestasjoner bestilles/leies hos Elaway, som drifter anlegget.
Benytt link på hjemmesiden for bestilling av ladestasjon.

Bygninger og tak
Noe av arbeidet som har blitt utført i 2024:

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

Maling
I 2024 skulle 14 rekker (83 hus) males. Dessverre opplevde vi store utfordringer med stillasfirmaet Storum. De klarte ikke å levere/montere (eller demontere) som forventet. Flere rekker fikk ikke stillas før i august, og til slutt måtte vi sette en stopper for videre montering da det var blitt høst og væromslag.
Med bakgrunn i stillasproblemene i 2024 er det blitt endringer i oppsettet for maling. Resterende rekker er delt over to år, 2025 og 2026. Det er 8 rekker som får stillas i 2025 og 9 rekker som får stillas i 2026.
Ved at beboerne selv maler husene spares det 8-10 millioner, noe som ville gitt store utslag på felleskostnadene (husleien).

Utomhus
Arbeid som har blitt utført av innleid firma i 2023:
Bergen Nord Maskin har hatt ansvar for brøyting/salting av Pri 1 veiene. Totalt i 2024 forløp kostnadene til snømåking og salting seg til kr 170 000,- mot kr 292 000,- i 2023.
Lekeplasshjelpen har utført årlig hovedettersyn på lekeplasser.
Garda sikring har montert nytt gjerde fra Åmundssvingen til Åmundsleitet.
Bergen Nord Maskin har utbedret 1 kum og gangvei mellom Åmundsleitet og Åmundssvingen.
BOB Eiendomstjenester har hatt ansvar for gressklipping.
Thunestvedt har skiftet 9 gatelykter til led.
Vitek har tømt 74 sandfangskummer.
Det har gjennom hele året vært innleid vaktmestertjenester fra Bob Eiendomstjenester.

Dugnad
Takk til alle som bidrar til fine uteområder ved kosting, spyling, raking, planting, luking, bossplukking etc.
Det ble arrangert vårpuss i alle sonene i løpet av mai 2024.
Beboere som jobber dugnad er med på å holde felleskostnadene nede, samt øke verdien på fellesområdene. Med 130 mål tomt er det mye som skal rakes, ryddes, pusses, males, repareres, beskjæres, plantes og lukes.
Alle som jobber dugnad kan levere inn dugnadsliste og få utbetalt dugnadsbetaling som er kr 200,- pr time.
Andelene betaler totalt via felleskostnadene kr 318 000,- i året i dugnad. I 2024 ble det utbetalt kr 194 400,- i dugnad mot kr 99 900,- i 2023 (timepris i 2023 var kr 150,-).
Den innberetningspliktige delen utgjorde kr 155 000 som borettslaget betaler arbeidsgiveravgift for. Husstanden kan jobbe 6 timer dugnad skattefritt (kr 1200,-). Det er fullt mulig å jobbe dugnad ut over dette, men da må det skattes for inntekten, samt at borettslaget betaler arbeidsgiveravgift for beløp over den avgiftsfrie summen.

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

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

3. Lagets drift og økonomi

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Borettslaget består av i alt 265 andeler fordelt på 201 rekkehus og 64 terrasseboliger. Borettslagets eiendommer er pr. 01.01.2025 fullverdiforsikret i Tryg.
Forsikringen omfatter bla. naturskade, byggherreansvar, styreansvar, ulykkesforsikring ved dugnad og lovbestemt yrkesskade/sykdomsforsikring for tilfeldige, ikke fast tilsatte.
Egenandel i 2024 var kr. 10 000,- pr skade. Egenandelen for 2025 er kr 10 000,- pr.skade.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med kontoret, tlf. 940 60 406 eller e-post post@aamundbo.com, eventuelt styrets medlemmer, slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Det er godkjent 5 overdragelser av andeler i 2024, 1 rekkehus og 4 terrasseleiligheter (en 4-roms og tre 2-roms) mot 14 rekkehus og 2 terrasseboliger i 2023.
Pr. 31.12.2024 er det ikke registrert bruksoverlating i borettslaget.
Du finner alltid oppdatert liste over salg på borettslaget hjemmesider.

3.4 Økonomi

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

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024
Regnskapet pr. 31.12.2024 er gjort opp med et negativt resultat på kr 501 584,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 2 841 309,-. Dette skyldes hovedsakelig rehabilitering av garasjene.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene
Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 5 193 891.-
Endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig rehabiliteringen. av garasjene.
Laget har pr 31.desember 2024 disponible midler på kr 4 530 291,-.

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

4. Bomiljø og sosiale aktiviteter
Miljøutvalget har i 2024 gjennomført følgende aktiviteter:

- St. Hans feiring på Pumabanen
- Lyktelaging
- Juletretenning

Seniorgruppen har avholdt tre treff i Kroken i 2024.

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

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

7. Arbeidsmiljø
I 2024 har Borettslaget hatt 4 stillinger i totalt 2,8 årsverk.
Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og HMS godt ivaretatt.
Det har ikke vært arbeidsrelatert sykefravær.
Det har ikke oppstått ulykker i perioden.

8. Likestilling

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

9. Forurensing av det ytre miljø

Styret er ikke kjent med at laget forurenser det ytre miljøet. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. I tillegg til containere for husholdningsavfall og matavfall er det også utplassert 6 containere for papir, 5 containere for plast og 1 container for glass og metall inne i laget.
Ved innkjørsel til laget er det plassert ut 2 glasscontainere.

Ulset 25.02.2025

Nestleder
Lene Engelsen

Styremedlem
Bjørn Olsen

Styremedlem
John Erik Fiske

Styremedlem
Vera Bruun

Styreleder
Per-Arne H. Larsen

Åmundsleitet Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Fellieskostnader	2	24 355 274	23 469 457	23 987 946	25 219 757
Andre inntekter	3	111 904	130 486	105 900	132 500
Sum inntekter		**24 467 178**	**23 599 943**	**24 093 846**	**25 352 257**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 379 652	1 267 178	1 621 000	1 711 000
Dugnad		194 400	99 900	310 000	310 000
Styrehonorar	5	300 250	313 000	283 750	293 500
Arbeidsgiveravgift		277 203	242 482	245 000	266 000
Avskrivninger	6	522 196	490 447	487 787	456 587
Felles strøm og varme		738 271	964 021	940 000	900 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 675 322	4 432 906	4 700 000	5 090 000
Andre driftskostnader	7	2 604 106	2 441 952	1 945 500	2 232 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	258 711	157 192	96 000	123 000
Vedlikehold	9	9 621 325	4 385 070	6 286 000	4 516 000
Forretningsførsel		353 090	367 000	334 000	351 000
Revisjonshonorar		29 375	33 125	29 500	31 000
Andre konsulenthonorarer		141 498	63 756	40 000	20 000
Kontingent		78 900	78 900	82 500	82 500
Forsikring		871 042	666 734	747 000	1 015 000
Sikringsfond		23 769	22 976	22 500	22 500
Sum driftskostnader		**22 069 110**	**16 026 638**	**18 170 537**	**17 420 087**
Driftsresultat		**2 398 068**	**7 573 305**	**5 923 309**	**7 932 170**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		344 152	360 408	0	0
Andre renteinntekter		1 222	2 115	0	0
Sum finansinntekter		**345 374**	**362 524**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		3 244 956	3 294 488	3 082 000	3 116 800
Andre rentekostnader		71	149	0	0
Sum finanskostnader		**3 245 027**	**3 294 637**	**3 082 000**	**3 116 800**
Resultat av finansposter		**-2 899 653**	**-2 932 113**	**-3 082 000**	**-3 116 800**
Resultat		**-501 584**	**4 641 192**	**2 841 309**	**4 815 370**
Til/fra udekket tap		-501 584	4 641 192	0	0
Sum disponeringer		-501 584	4 641 192	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	51 237 161	51 237 161
Garasjer	10	3 454 064	3 454 064
Tomt	10, 11	6 198 456	6 198 456
Andre driftsmidler	6	1 053 395	1 495 840
Sum varige driftsmidler		**61 943 075**	**62 385 521**
Sum anleggsmidler		**61 943 075**	**62 385 521**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 146 316	967 401
Andre fordringer		149 210	120 896
Sum fordringer		**1 295 526**	**1 088 297**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		6 112 597	11 893 807
Skattetrekk		77 043	53 673
Sum bankinnsk. og kontanter		**6 189 640**	**11 947 480**
Sum omløpsmidler		**7 485 165**	**13 035 777**
SUM EIENDELER		**69 428 240**	**75 421 298**

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		**26 500**	**26 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-64 089 932	-63 588 347
Sum opptjent egenkapital		**-64 089 932**	**-63 588 347**
SUM EGENKAPITAL		**-64 063 432**	**-63 561 847**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	113 721 298	118 856 050
Borettsinnskudd	11	16 815 500	16 815 500
Sum langsiktig gjeld		**130 536 798**	**135 671 550**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		390 894	361 979
Leverandørgjeld		1 263 196	1 730 250
Skyldige off. myndigheter		190 663	153 469
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		458 383	419 818
Påløpne renter		479 124	462 184
Annen kortsiktig gjeld		172 614	183 895
Sum kortsiktig gjeld		**2 954 874**	**3 311 596**
SUM GJELD		**133 491 672**	**138 983 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 428 240**	**75 421 298**

Bergen,
Styret for Åmundsleitet Borettslag

Per Arne Larsen Styrets leder	Vera Yvonne Bruun Styremedlem	Bjørn Ingmar Olsen Styremedlem
Lene Øversveen Engelsen Nestleder	John Erik Fiske Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	3,30

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Fotballmål Åmundsdalen	Oppgradering uteområder	Lekeapparat, husker 2013	Lekeapparater 2011
Anskaffelseskost pr.01.01	24 300	500 000	30 649	59 933
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 300	500 000	30 649	59 933
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 300	500 000	30 649	59 933
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2011	2013	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater kjøpt 2010	Hagemøbler 2009	Parkeringsskilter	Nødlys i garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	31 775	27 233	42 775	89 907
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 775	27 233	42 775	89 907
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 775	27 233	42 775	89 907
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2009	2008	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	SU99256	Lekeapparater	El Bil ladepunkt	Tilhenger 6077
Anskaffelseskost pr.01.01	81 200	253 750	277 808	17 830
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	81 200	253 750	277 808	17 830
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	81 200	253 750	277 808	17 830
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

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

	Varmepumper 2022	Infrastruktur ettermontering EL-bilanl
Anskaffelseskost pr.01.01	74 925	84 375
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 925	84 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 985	16 875
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 208	33 750
Bokført verdi pr.31.12	33 716	50 625
Anskaffelsesår	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 724 761

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-59 - Årsregn...

Name	Date
Bruun, Vera Yvonne	2025-03-31

Identification

bankID Bruun, Vera Yvonne

Name	Date
Engelsen, Lene Øversveen	2025-04-07

Identification

bankID Engelsen, Lene Øversveen

Name	Date
Olsen, Bjørn Ingmar	2025-04-03

Identification

bankID Olsen, Bjørn Ingmar

Name	Date
Fiske, John Erik	2025-04-07

Identification

bankID Fiske, John Erik

Name	Date
Larsen, Per-Arne	2025-04-07

Identification

bankID Larsen, Per-Arne

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Åmundsleitet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: LPU4T-WW3KB-J4PJV-1SJ3D-B86CS-AT4RR

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LPU4T-WW3KB-I4PJV-1S3D-B86CS-AT4RR

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 08:55:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LPU4T-WW3KB-J4PJV-1SJ3D-B86CS-AT4RR

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

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

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

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

Sak 4 Innstilling til styrehonorar for perioden som har vært

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 24.04.2024 -29.04.2025:

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

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

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

Ulset, 10.03.2025

Marianne Dale

Medlem
Marianne Dale

Mona Stamnesfet

Medlem
Mona Stamnesfet

Leder valgkomite
Harald Høiland

Sak 5 VALG

Styrets sammensetning i perioden som har vært:

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYE STYREMEDLEMMER

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

a. Valg av styremedlem for 1 år

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

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Forslag:	Caroline Bjørnestad	Åmundsdalen 131	(R-hus) (ny)
Forslag:	Linda Aarethun Jensen	Åmundsdalen 40	(R-hus) (ny)

c. Valg av tre medlemmer til valgkomite for 1 år

Forslag:	Harald Høiland	Åmundsleitet 73	(T-hus) (gjenvalg)
Forslag:	Marianne Dale	Åmundsdalen 129	(R-hus) (gjenvalg)
Forslag:	Lene Engelsen	Åmundsdalen 80	(R-hus) (ny)

Ulset, 17.03.2025

PRESENTASJON AV KANDIDATENE



Bjørn Ingmar Olsen

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

Bjørn var nestleder i 2020-2022.

Bjørn er ansvarlig for bygningsmasse og utomhus.

Kort om Bjørns bakgrunn:

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

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

Driver med travhester på fritiden.



Linda Christin Jensen

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

Kort om Lindas bakgrunn:

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

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

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



Caroline Bjørnestad Madsen

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

Har tidligere vært engasjert i Miljøutvalget i borettslaget.

Kort om Carolines bakgrunn:

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

Styrker innen ledelse, strategisk utvikling, forretningsforståelse og samarbeid.

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

Sak 6 Andre saker

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

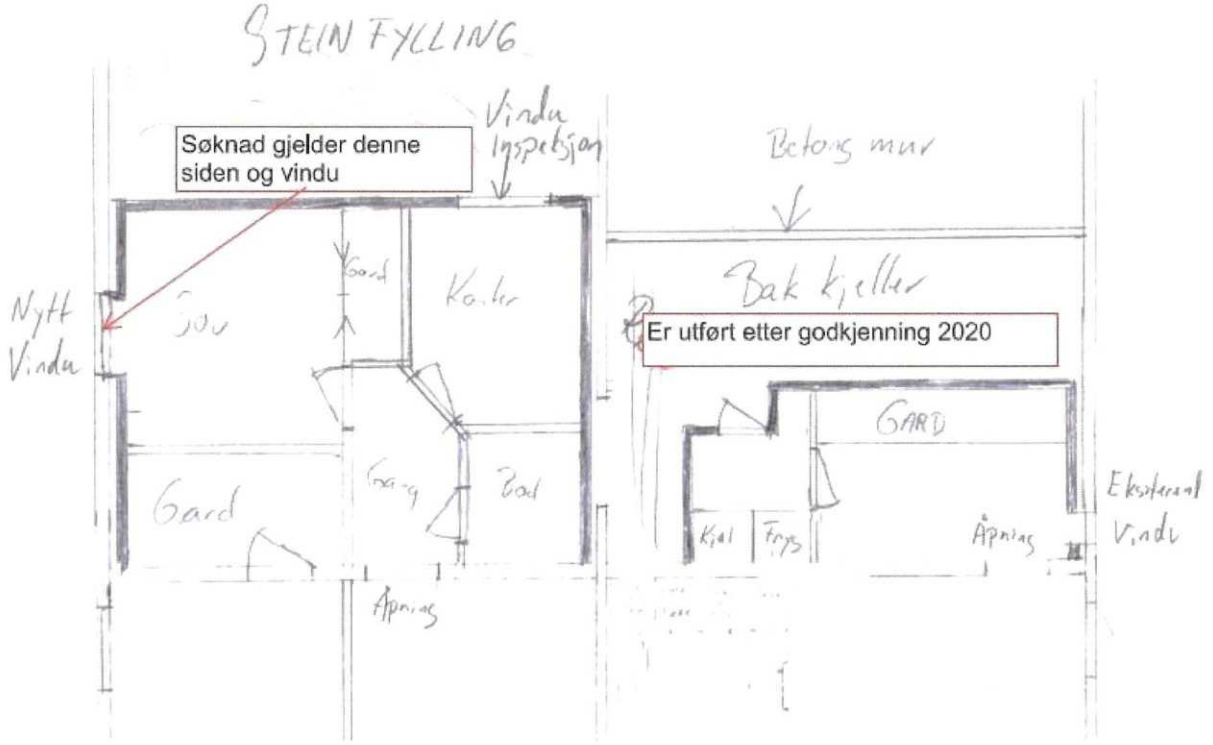
Vi vil søke om å få disposisjonsrett til kjellerareal som ligger bak vår leilighet i 3.etg i terrasseblokken. Det er ikke tilgang til kjelleren utenom gjennom vår leilighet og via inspeksjonsvei for vaktmester.
Tiltaket fikk en godkjennelse fra styret i juni 2020, men på grunn av sykdom har det ikke vært mulig for oss å gjennomføre hele tiltaket. Det er i retningslinjene for endring av enheter satt en 2 års frist for igangsetting av tiltaket. I motsatt fall må det søkes på nytt. Deler av tiltaket, garderobe og rom for kjøl/frys, er allerede gjennomført etter godkjenning av 2020. Det som det søkes om nå er den delen av tiltaket som blir en forlengelse av stue/soverom innover i kjelleren, og vinduet i endeveggen.
Tiltaket vil ikke berøre naboer og heller ikke hindre mulighet for inspeksjon/arbeid med felles avløpsrør i kjelleren. Vedlikehold og ansvar vil bli på samme måte som for resten av leiligheten.

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

Med vennlig hilsen
Mette Revne og Karsten Strand

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


Nytt vindu


STEIN FYLLING
Søknad gjelder denne siden og vindu
Vindu Inspeksjon
Betong mur
Bak kjeller
Er utført etter godkjenning 2020
Nytt Vindu
Gard
Kaldt
Gang
Bad
GARD
Kjøl
Frys
Åpning
Eksisterende Vindu

Styrets innstilling

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

Imidlertid mener sittende styret at en slik tillatelse skal gis av GF i henhold til vedtektene 8-3 (2):
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

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

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

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

Ved skriftlig avstemning skal det stemmes slik:

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

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

Protokoll

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

---

Møtet ble åpnet av:	Styremedlem	John Erik Fiske
Til stede fra styret:	Nestleder	Lene Engelsen
	Styremedlem	John Erik Fiske
	Styremedlem	Bjørn Olsen
Frafall:	Styreleder	Per Arne H. Larsen
	Styremedlem	Vera Bruun

1.KONSTITUERING

a.Godkjenning av innkalling

Varsel om generalforsamling ble kunngjort ved epost den 14. januar 2025. Frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling var 24.februar 2025. Innkalling til ordinær generalforsamling med dagsorden og sakspapirer ble distribuert til andelseierne 9.april 2025.

VEDTAK: **Innkallingen godkjent**

b.Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem John Erik Fiske

VEDTAK: **Ovennevnte forslag godkjent**

c.Valg av referent

Forslag: Catharine Clausen

VEDTAK: **Ovennevnte forslag godkjent**

d. Valg av 2 protokollunderskrivere

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

Forslag: Johan Furelid og Harald Høiland

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

e. Valg av 3 medlemmer til tellekorps

Forslag: Det velges tellekorps hvis behov.

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

f. Opptak av navnefortegnelse

Antall stemmeberettigete til stede ved møtestart: 19

Antall fullmakter ved møtestart: 0

Antall stemmeberettigete som kom etter møtestart: 0

Totalt antall stemmeberettigete: 19 hvorav 0 er fullmakt

g. Godkjenning av dagsorden

VEDTAK: Dagsorden godkjent

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

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

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

VEDTAK: Årsberetning tatt til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2024 ble godkjent elektronisk av styret i perioden 31.mars-7.april 2025. Regnskapet er revidert av revisjonsfirmaet KPMG AS. Revisjonsberetningen er datert 9.april 2025 og var vedlagt innkallingen.

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

VEDTAK: Årsregnskap for 2024 godkjent

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Valgkomiteens innstilling ble presentert av leder Harald Høiland.

Valgkomiteens forslag:

Kr. 260.000 fordelt i styret etter følgende modell:

a. Styremedlem: kr 40 000,

b. Nestleder: kr 60 000,-

c. Styreleder: kr 80 000,-

VEDTAK: Valgkomiteens forslag til styrehonorar godkjent

5. VALG

Valgkomiteens innstilling:

a. Valg av styremedlem for 1 år

Forslag:	Bjørn Olsen	Åmundsdalen 161c	(T-hus)	(gjenvalg)
VEDTAK:	**Bjørn Olsen valgt som styremedlem for 1 år**			

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Forslag:	Caroline Bjørnestad	Åmundsdalen 131	(R-hus)	(ny)
Forslag:	Vibecke Khateeb	Åmundsdalen 109	(R-hus)	(ny)
VEDTAK:	**Caroline Bjørnestad og Vibecke Khateeb valgt som styremedlemmer for 2 år**			

c. Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Forslag:	Harald Høiland	Åmundsleitet 73	(T-hus)	(gjenvalg)
Forslag:	Marianne Dale	Åmundsdalen 129	(R-hus)	(gjenvalg)
Forslag:	Lene Engelsen	Åmundsdalen 80	(R-hus)	(ny)

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

Styrets sammensetning for perioden 2025/2026 er som følger:

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

6. ANDRE SAKER

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

Søker redegjorde for saken.
Styret redegjorde for sin innstilling og det ble gitt anledning til generell debatt/spørsmål og svar.
Søker fremmet følgende vedtak som skal godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

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

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

VEDTAK: **Enstemmig godkjent**

GENERALFORSAMLINGEN SLUTT KL 18.55

Ulset, 30.april 2025

John E. Fiske

John Erik Fiske
møteleder

Catharine Clausen

Catharine Clausen
referent

Harald Høiland

Harald Høiland
protokollunderskriver

Johan Furelid

Johan Furelid
protokollunderskriver

Statutter for garasjene P1 og P4

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



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

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

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

Reglene ble gjort gjeldende fra samme dato.

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

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

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

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

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

Trafikkregler for Åmundsleitet Borettslag

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

Styret er klageinstans ved overtredelse av trafikkreglene. Klagerett har enhver som er innklaget. Klagen skal være skriftlig. Anonyme klager skal ikke behandles. Klagene skal behandles konfidensielt. Ved klage fra ett av medlemmene i styret eller hvis ett av medlemmenes forhold er påklaget, er vedkommende innhabil ved klagebehandling.
Styret skal ved behandling, foruten å vurdere om overtredelse av disse bestemmelser faktisk har funnet sted, også vurdere om overtredelsen er klanderverdig, før reaksjon eventuelt iverksettes.

§ 9

Alle kjøretøy som i henhold til borettslagets parkeringsbestemmelser er feilparkert, skal ilegges gebyr eller borttaues. Før gebyr ilegges eller borttauing rekvireres, skal det tas foto slik at feilparkeringen senere, ved behov, kan dokumenteres.
Borttauing avbestilles dersom eier/fører av kjøretøyet ankommer kjøretøyet før borttauing er påbegynt ("tauing" startet) Kostnadene til utrykning skal dekkes av eier/fører av kjøretøy.

§ 10

Trafikkreglene inngår i borettslagets vedtekter punkt 12-2 Parkering (tidligere punkt 18). Vesentlige brudd på reglene kan medføre sanksjoner overensstemmende med "Lov om borettslag" og lagets vedtekter

<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>

Ovenstående trafikkregler ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen i Åmundsleitet Borettslag tirsdag 9. september 1980. Reglene ble gjort gjeldende fra samme dato.

Endring av §3 og §9 ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag onsdag 28. april 1982. Endringene ble gjort gjeldende fra samme dato.

På styremøtet 12. desember 2005 (sak 217/05) har styret tilpasset trafikkreglene i samsvar med borettslagets vedtekter punkt 12-2.

§3, 6 og 9 ble endret på styremøte 31.januar 2011 sak 011/11.

Siste avsnitt i §6 ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Åmundsleitet Borettslag mandag 23. august 2021. Endringene ble gjort gjeldende fra samme dato.

Vedtekter

for Åmundsleitet borettslag org nr 953 128 969.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åmundsleitet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at 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.

4. Borett 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

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 utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. 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 føgle 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 innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom innsekter 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.

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 opptrådt uaktsomt. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan kreve regress overfor skadevolder.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av 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 unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og 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 instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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 besluttes 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

(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

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes 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. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

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.

Basiskart

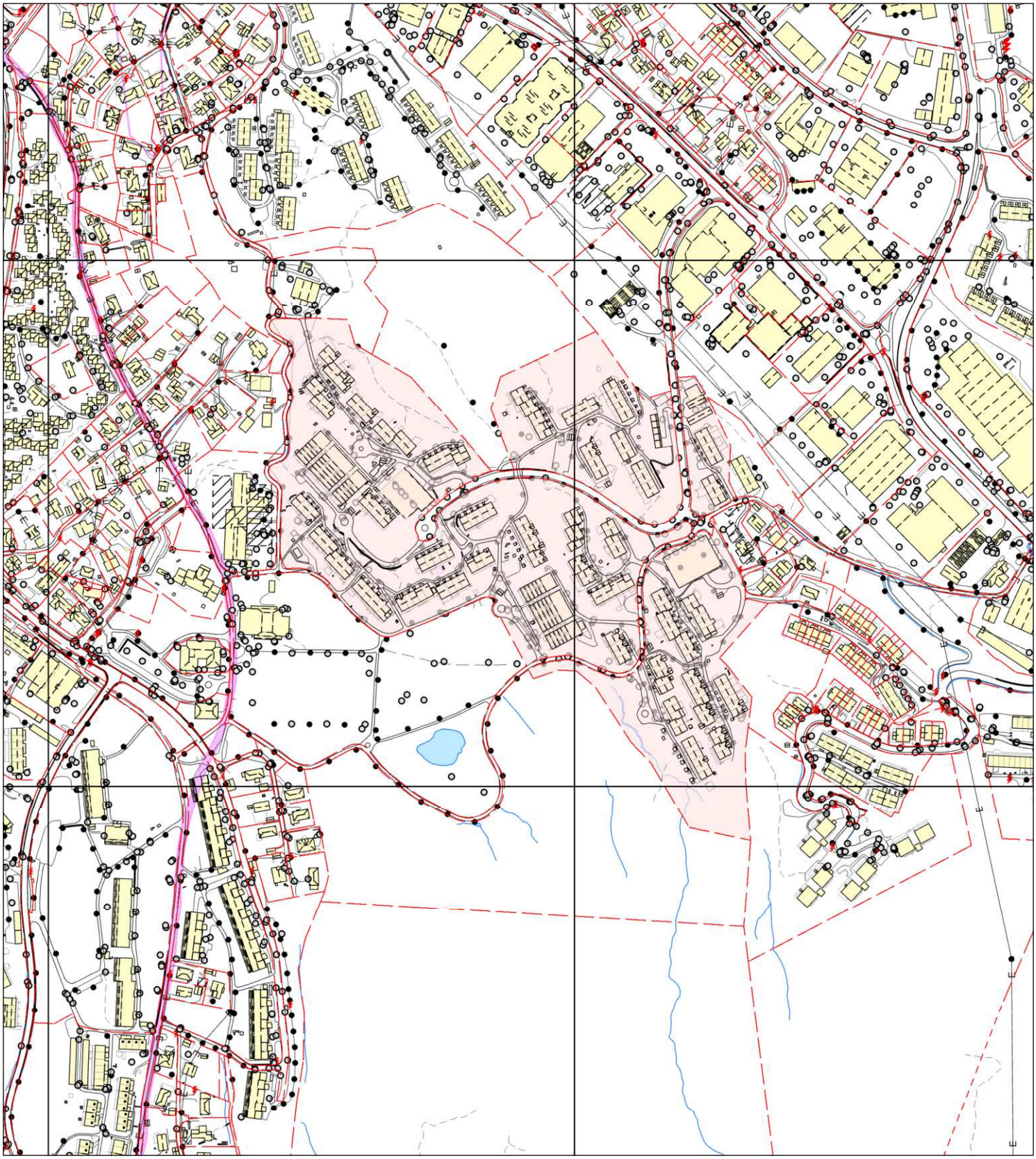
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: <adresse>

N

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
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

legges i saken

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien 39,
5000 BERGEN

DERES REF.	DERES BREV AV	VÅR REF.	DATO
		MH/GS Arkiv 503.1	23.1.1976

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

ÅSANE, GNR. 108, BNR. 188, Sevdalen Borettslag rekke C-6,C-7,C-8.

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag

Adresse: Fjøsangerveien 39, Bergen

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Noe finplanering utenfor byggene.
Samtlige kummer må sjekkes og settes istand.

Nevnte arbeider må være utført innen 1. juli 1976.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

Sendt m/3 stk. kopier.

Kopi:
Helserådet avd. Eidsvåg
Feiervesenet " "

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/208/0/0
Utlistet 20. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261842802	Grunneiendom	0	Nei	27 322,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		89,7 %
8400101	31	ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.01.1997	199616140	2,4 %
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	1,8 %
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	0,6 %
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	< 0,1 % (24504,1 m²)
3680005	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 208, ROLLAND - STORÅSEN, DELINGSTILLATELSE BOLIGTOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.04.2006	200512426	< 0,1 % (24504,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8400101	400 - Offentlig friområde	2,2 %
8400000	310 - Kjørevei	1,8 %
8400000	110 - Boliger	0,6 %
8400101	420 - Turvei	0,2 %
3680005	110 - Boliger	0,1 %
8400000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,1 m²)
8400101	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	93,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (1,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	< 0,1 % (10,3 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,4 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	10,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3680300	30	ÅSANE. LITLEÅSEN INDUSTRIFELT L2	3	-
15940002	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, ÅMUNDSLIA	3	200312568
8400103	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 2, ÅMUNDSLIA, ENDRING	3	200203442

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3680207	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2, TOMTEDELINGSPLAN	3	190411390
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
207/292	20782145-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	26.04.2012	201207233
207/292	20782153-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	24.04.2012	201207232
207/292	20782161-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	26.04.2012	201207239
207/292	300265567	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	07.12.2011	201127315
207/292	300265574	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	07.12.2011	201127318
207/297	300841994	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.11.2021	202025749
207/297	20782072-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	12.11.2021	202025749
207/8	139940482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	301164500	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	139940474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	301164492	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164496	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	139685865	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	301164488	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164423	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164420	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164195	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164191	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164142	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	139936108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 20. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

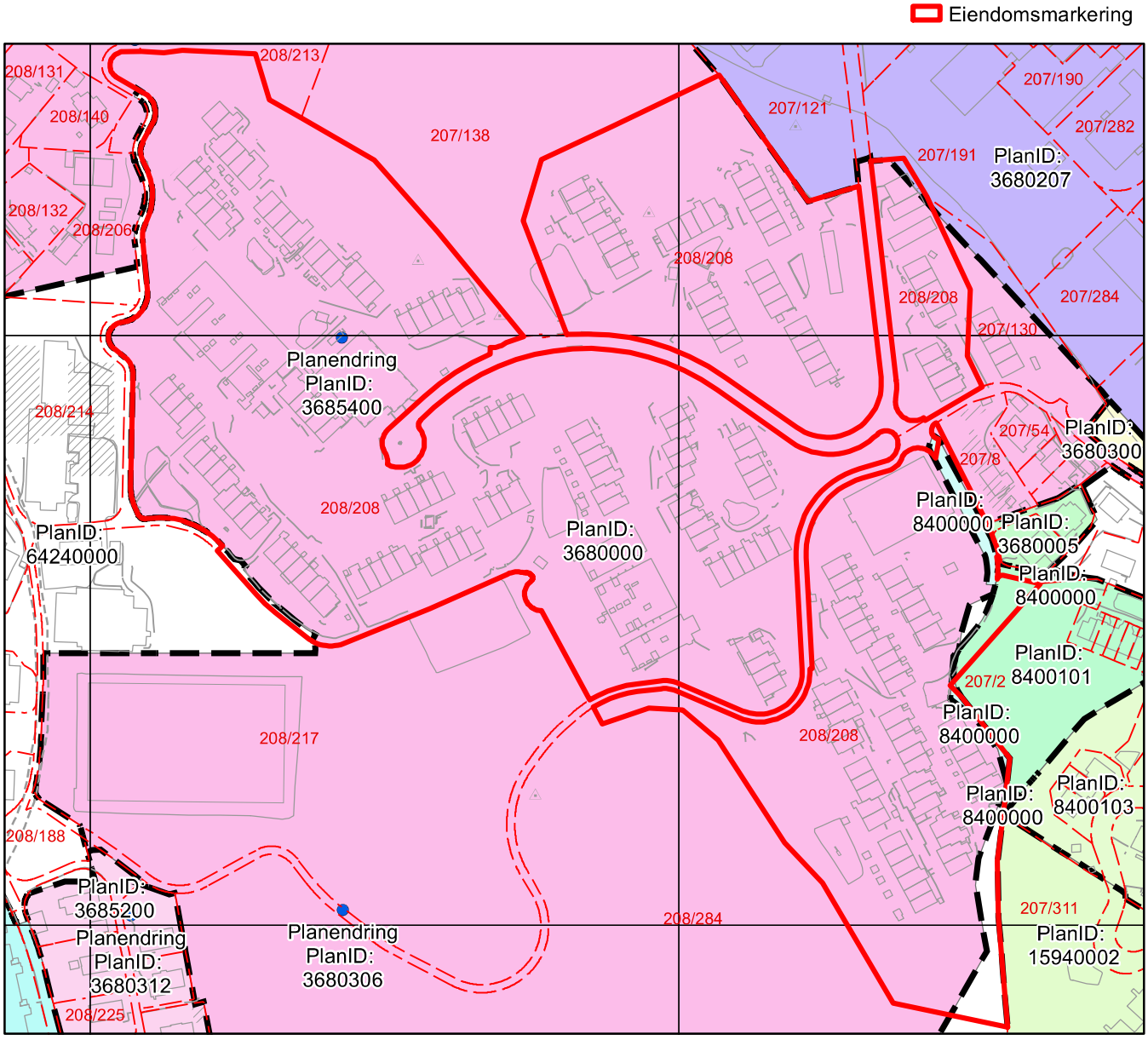
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Åmundsleitet 26 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15940002, 3680000, 3680005, 3680207, 64240000, 8400000, 8400101, 8400103



Reguleringsplan på grunnen

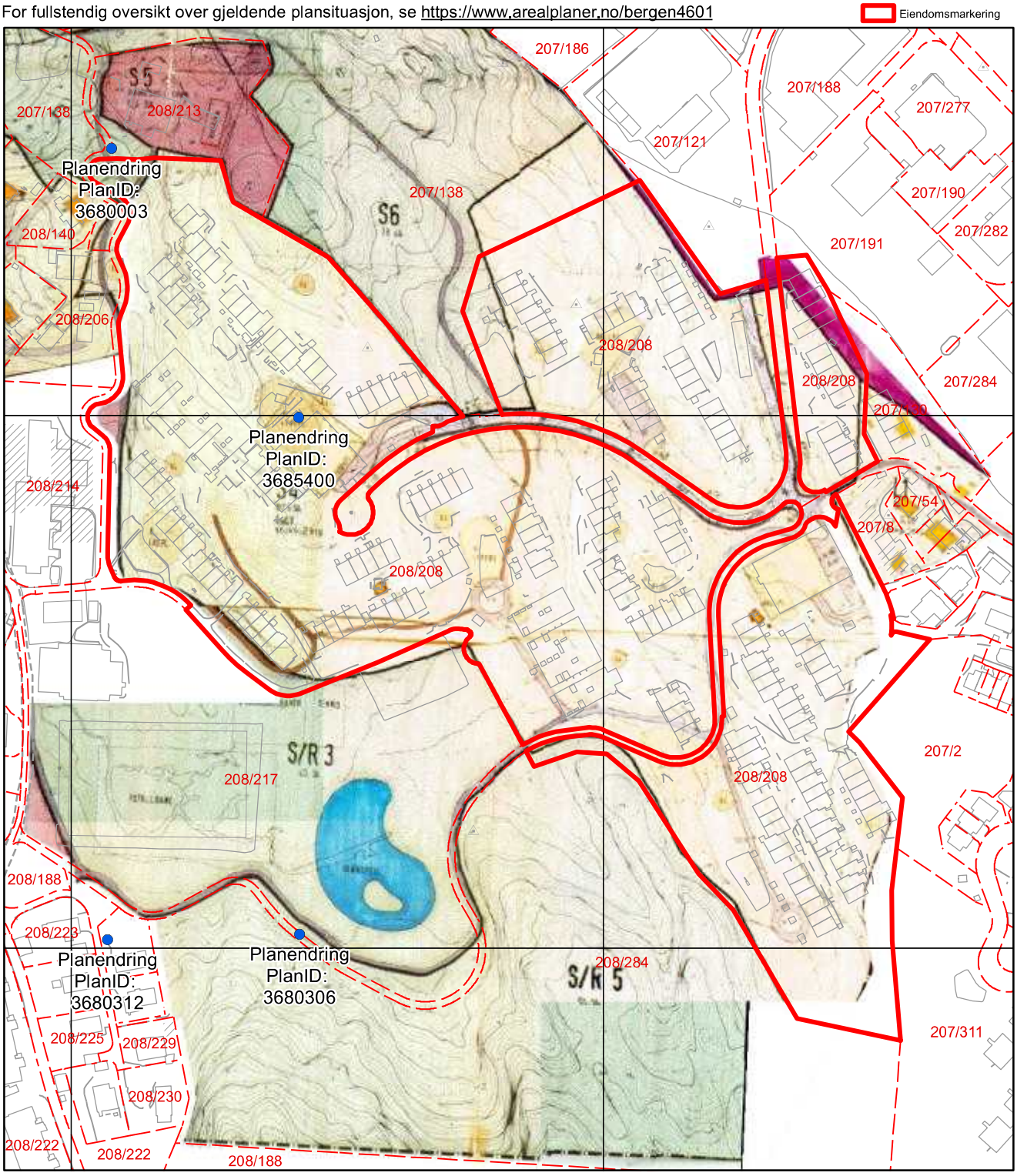
Arealplan-ID: 3680000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Åmundsleitet 26 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

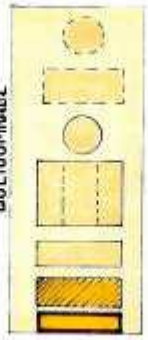
REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

TEGNFORKLARING



KVARTALS LEKEPLASS
BALLPLASS
SAND LEKEPLASS
OVERDEKKET PARKERING
GARASJER
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FORRETNINGSOMRÅDE
OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
INDUSTRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJØREVEG OG FORTAU
KJØREVEG
OFFENTLIG GANGVEG
GANGVEG
PARKERING

BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
OMRÅDEBEGRENSNING
HØYSPENTLINJE
PLANENS BEGRENSNING

Fylkesmannen i Hordaland
18 DES. 1972

Fylkesmannen i Hordaland
- 6 MAI 1973
Utbyggingsavdelingen

Fylkesmannen i Hordaland
20 DES. 1972

„Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP. PL 0710 23.3

N

M 1:1000

K 5.368

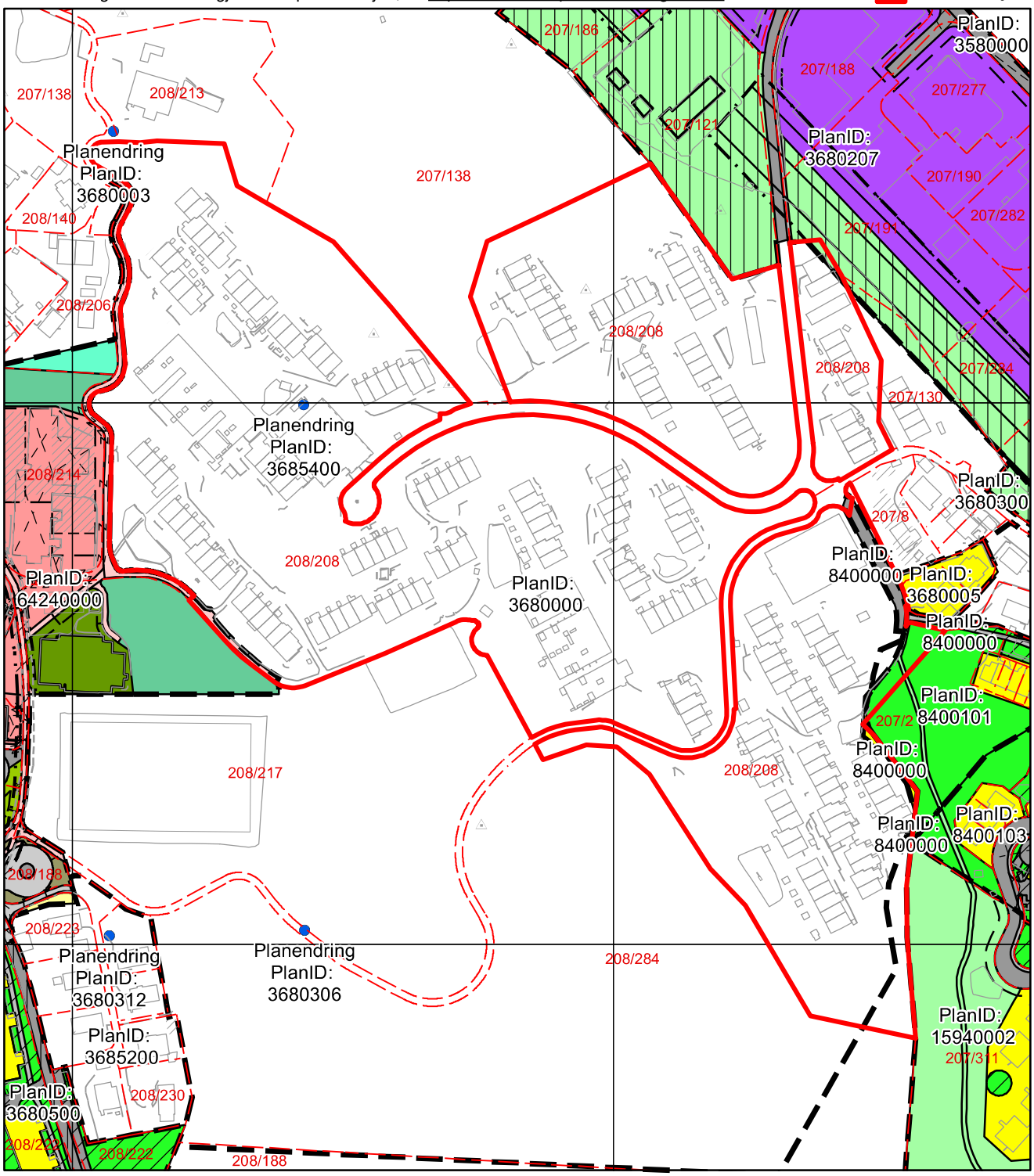
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208/0/0
Dato: 20.01.2026 Adresse: Åmundsleitet 26 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Områder for industri / lager

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Park

Turveg

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1430 - Idrettsstadion

1490 - Andre idrettsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

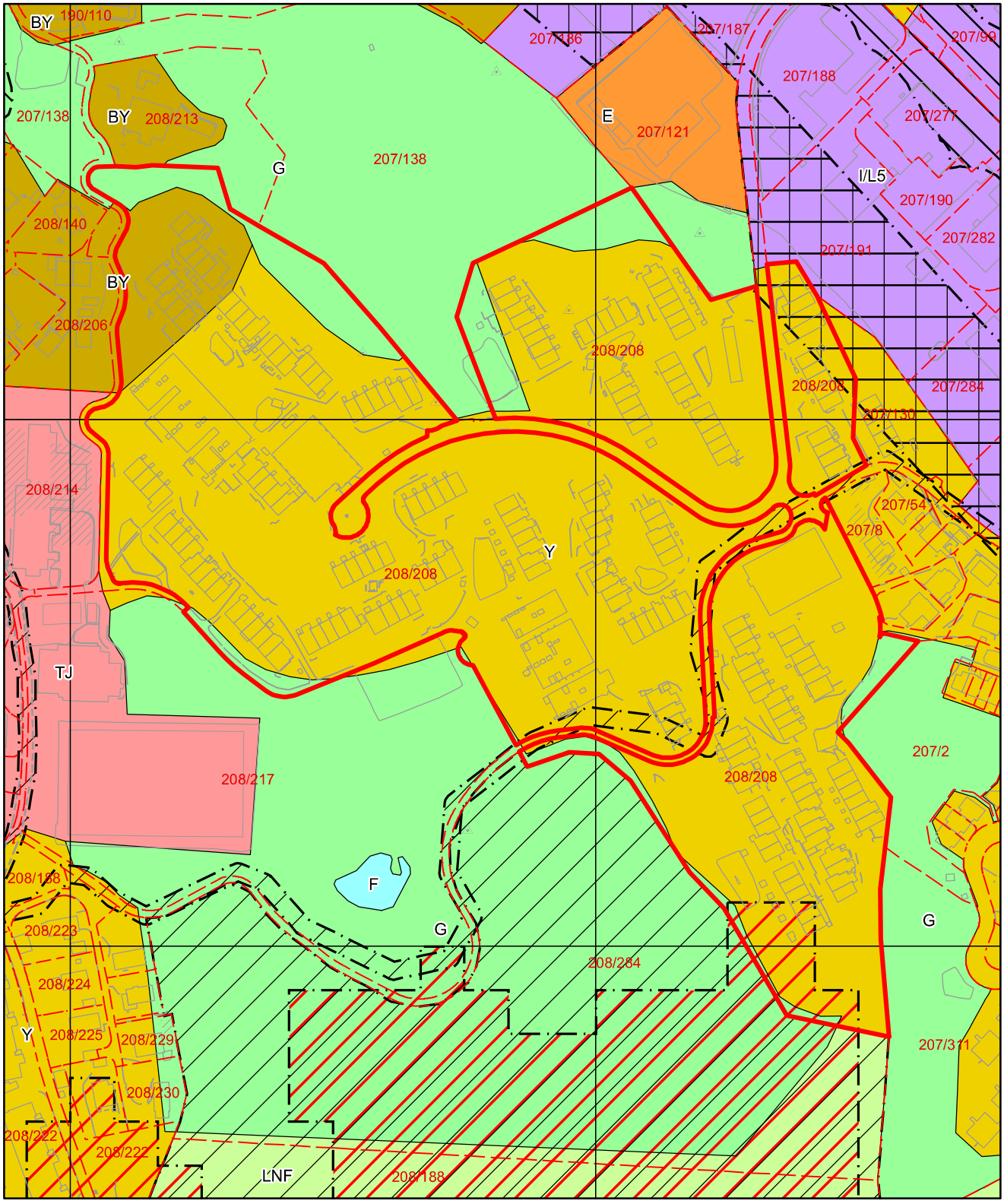
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 20.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsleitet 26 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

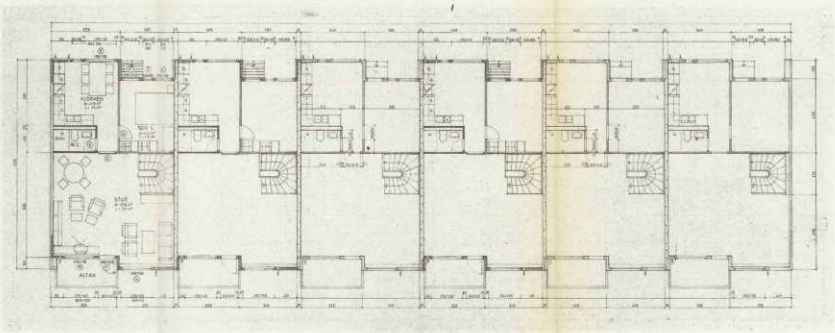
Næringsbebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

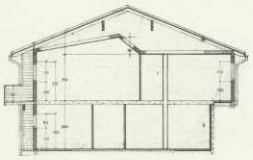
Grønnstruktur

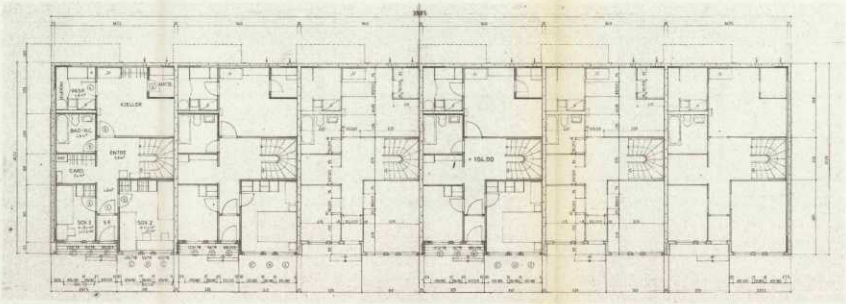
LNF

Friluftsområder



1. ETASJE





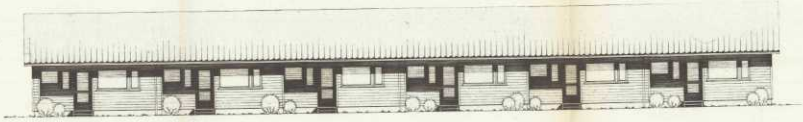
UNDERETASJE

GODKJENT
på vilkår av skriv av 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

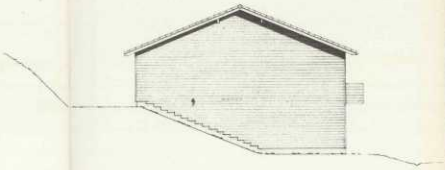
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
24 MAI 1974
REGULERINGSAVDELING
ÅSANE DISTRIKT

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
AVD. BYDRIFT
20 MAR 1974

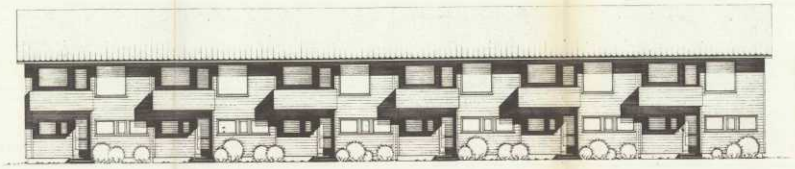
ALLPLAN A/S			
SEVDALEN	HUS	MÅL	
REKKEHUS TYPE I	C 8	1:100	
PLANER OG SNITT	24-047		



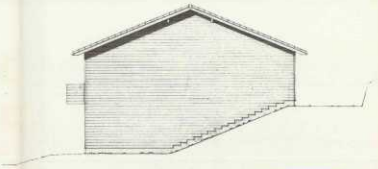
FASADE MOT NORD-ØST



GAVL MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



GAVL MOT SYD-ØST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 3 DES. 1974
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
24 MAI 1974
REGULERINGSAVDELING
ÅSANE DISTRIKT

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. SIDSYN
20 MARS 1974

REV. NR.	DATO	ENDR.	ANS.

ALLPLAN A/S

SEVDALEN
REKKEHUS TYPE I

HUS C8 | MÅL 1:100

FASADER

24 - 048

Åmundsleitet 26

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.7 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	7 min 3.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min 1.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Li Linje 4, 4E, 27	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.6 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 å... 65 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	8 min
Kiwi Nyborg	12 min

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	16 min
Apotek 1 Arken	16 min
Åsane senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Åmundsdalen	4 min
Rolland idrettsplass	5 min
Family Sports Club Åsane	11 min
SKY Fitness Åsane	12 min

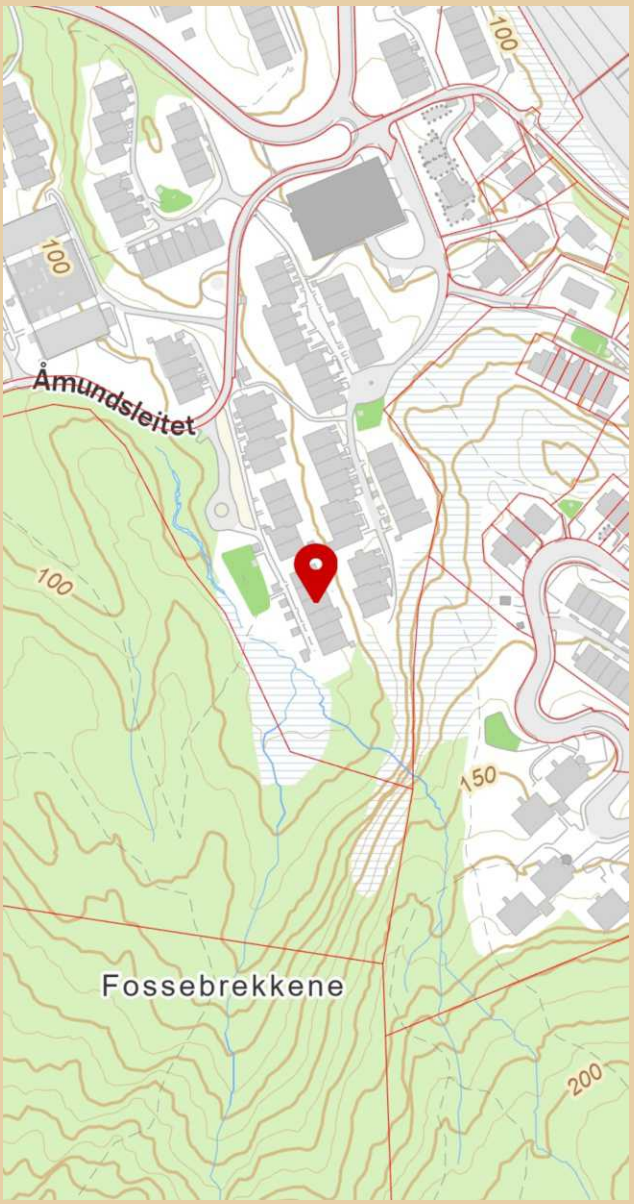
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Åmundsleitet 26

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.7 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	7 min 3.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min 1.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Li Linje 4, 4E, 27	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.6 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 å... 65 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	8 min
Kiwi Nyborg	12 min

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	16 min
Apotek 1 Arken	16 min
Åsane senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Åmundsdalen	4 min
Rolland idrettsplass	5 min
Family Sports Club Åsane	11 min
SKY Fitness Åsane	12 min

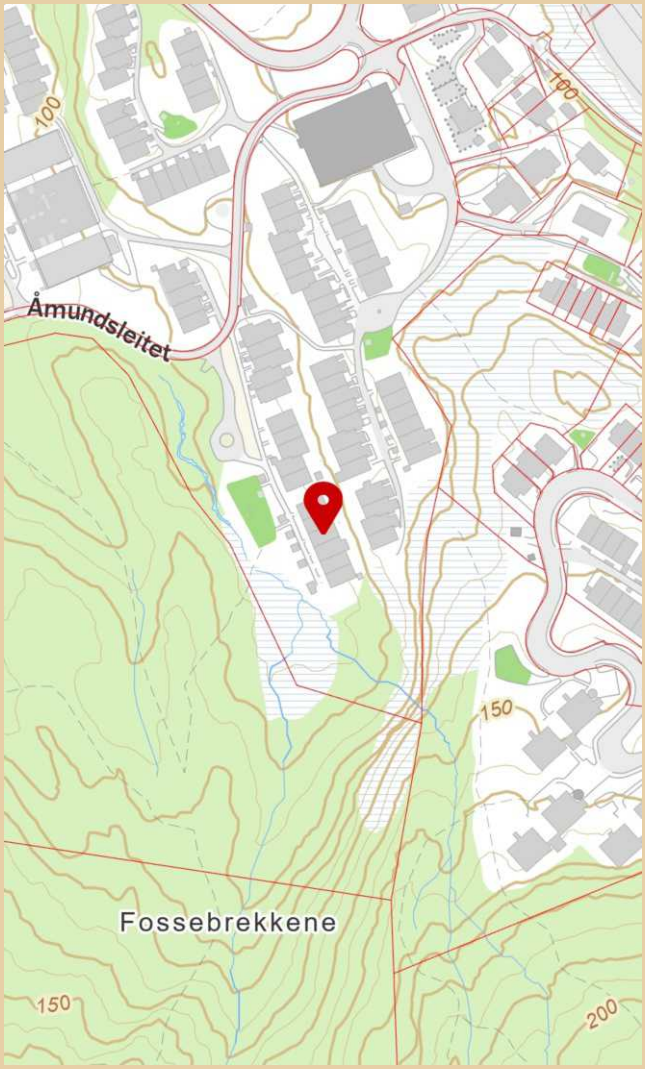
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Åmundsleitet 26

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.7 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	7 min 3.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min 1.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Li Linje 4, 4E, 27	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.6 km
Bergen Flesland	31 min

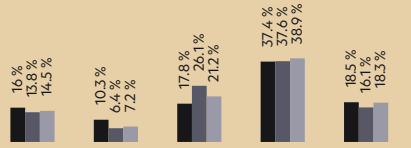
BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år... 65 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	8 min
Kiwi Nyborg	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åmundsdalen	910	343
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Åmundsdalen	4 min
Rolland idrettsplass	5 min
Family Sports Club Åsane	11 min
SKY Fitness Åsane	12 min

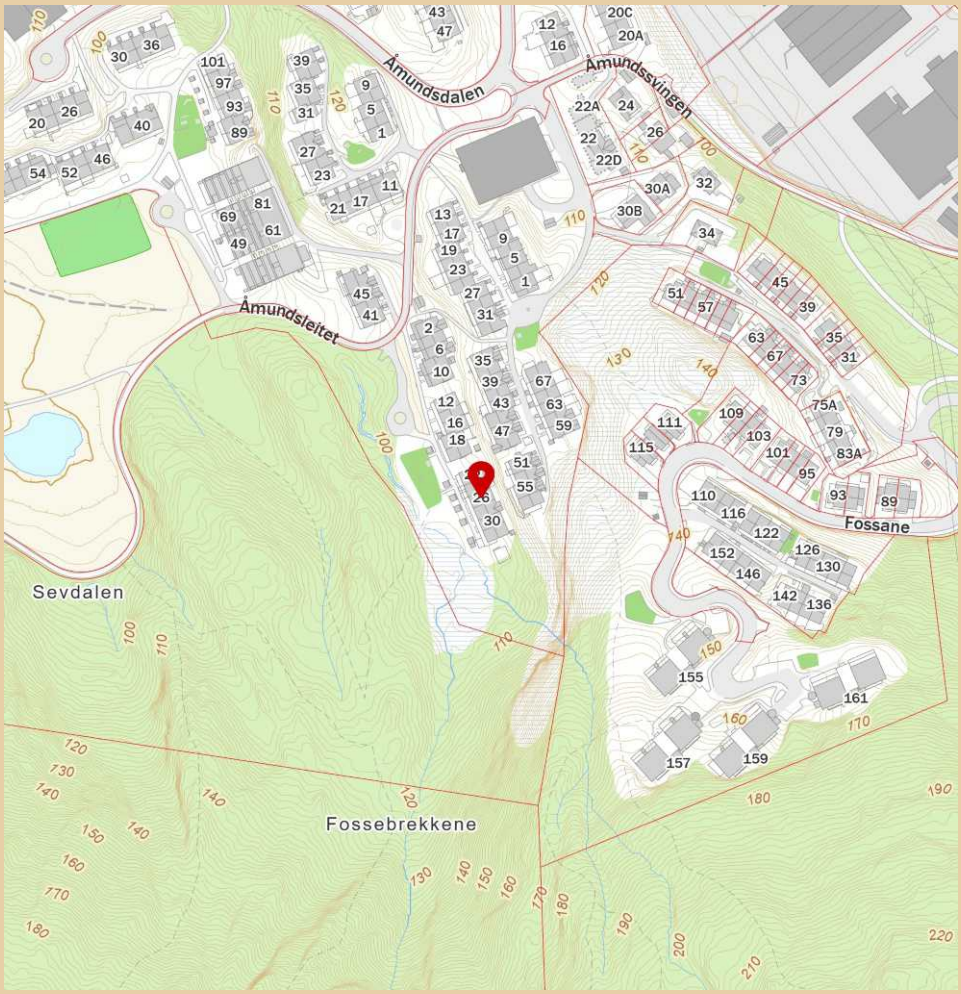
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åmundsleitet 26, 5115 Ulset
Gnr. 208, Bnr. 208, andelsnr. 159 i ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 900 58 855

E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
