PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

ÅMUNDSDALEN 141 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i terrassehus
Åmundsdalen 141 A , 5115 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 208,207, bnr. 208,130, snr. 0,0
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2677 **Eiendomsverdi ref nr:** PN1212

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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@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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i terrassehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og liggende trekledning. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Fasadene ble renovert på begynnelsen av 2000-tallet. Yttervegger v/terrasse ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning i 2014/2015. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.

Ny taktekking på begynnelsen av 2000-tallet. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
Se under håndverkertjenester på side 18 for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på soverom. Fra 2024.
- Garderobeskap og klesoppheng i entre/gang. Fra 2025.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier (erfaringsmessig pga type fliser/grad av slitasje). Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt høyskap og nytt dusjkabinett i 2017 - 2022. Badet har høy alder og flere ufagmessige utførelser og anbefales rehabilitert. Om badet benyttes videre med dagens tilstand så må det brukes lukket dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 6,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2018/2019.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum, ventilator, opplegg for vaskemaskin.
Buet sort glass over benkeplate v/vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Siemens)
- Oppvaskmaskin (IKEA). fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Whirlpool). Fra 2023.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Nyt høyskap ble montert i 2023. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber/pex rør (rør i rør system). Rør i rør sentral er plassert i kjøkkenskap. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 108 liter. Produksjonsår: Uke 26, 2012. Produsent: CTC Ferrofil.

Ny rør i rør sentral i 2018/2019. Arbeidet ble utført av Nesttun VVS AS. Felles kobberrør og felles avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat i himling i fellesarealer. Type: Exvent. Nytt ventilasjonsanlegg i 2014 i regi av Brl. Ventilasjonsanlegg er nylig rengjort i regi av Brl.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. Sikringsskap ble oppgradert i 2025. Arbeidet ble utført av Aritech AS.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), bryter/trafo ringeapparat.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
15 ampere. 4 stk.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer) og strømmåler m/fjernavlesning i fellesarealer i Brl.
Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi Electric. Fra 2020, produksjonsår: 2019.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i terrassehus

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Innvendig bod er fjernet og er inkludert i entre/gang. Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

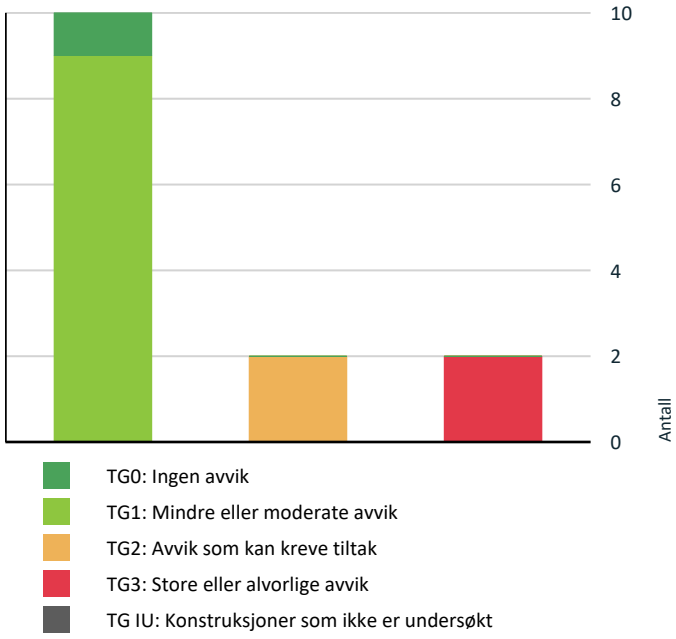
ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele 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.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

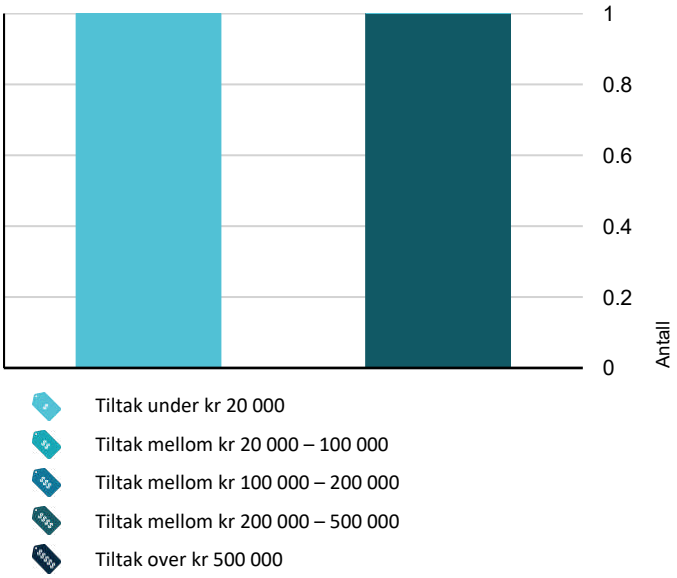
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrassehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 5-etg > Bad (4,9 m²) > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms andelsleilighet i 5-etg. Trappefri adkomst.
Sørvestvendt terrasse på 14,5 m² med utgang fra stue, hvorav 2,1 m² er innbygd.
Leiligheten disponerer to boder i 4-etg (inkludert i BRA-e).

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

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i hvite pvc karmer.

Vinduene ble skiftet i 2014/2015.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull.
Terrassedør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Terrassedør ble skiftet i 2014/2015 i regi av Brl.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse
Sørvestvendt terrasse på 14,5 m² med utgang fra stue, hvorav 2,1 m² er innbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller.
Blomsterkasse danner rekkverk. Stående kledning på innside.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,77 m. Bredde på blomsterkasse er 0,76 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble renovert i 2014/2015 i regi av Brl. Overbygd/innbygd del har profilerte plastplater på tak.

Det er el..styrt markise v/ terrasse. Mulighet for manuell styring.
Markisen er fra 2023.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
Se under håndverkertjenester på side 18 for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe på soverom. Fra 2024.
- Garderobeskap og klesoppheng i entre/gang. Fra 2025.

Mrk.
Bom/hullyd ble registrert i en gulvflis i entre/gang. Anses ikke å være et problem.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Badet er i generell dårlig tilstand.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom. Det er kun på soverom det er over 30 mm skjevheter. Det er spesielt skjevt i bredderetning av leiligheten. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

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.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv på soverom (ikke inkludert fjerning/montering av laminatgulv).

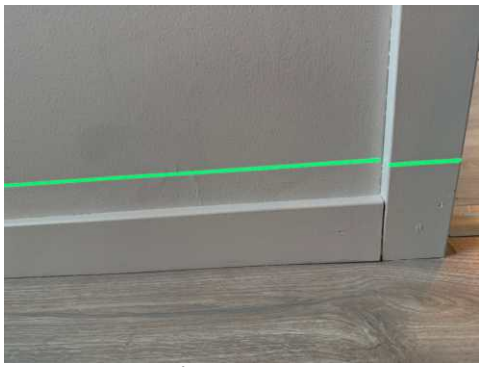
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv på soverom må avrettes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2025.
Innerdørene har liten/ingen slitasje.

VÅTROM

5-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier (erfaringsmessig pga type fliser/grad av slitasje). Ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt høyskap og nytt dusjkabinett i 2017 - 2022. Badet har høy alder og flere ufagmessige utførelser og anbefales rehabilitert. Om badet benyttes videre med dagens tilstand så må det brukes lukket dusjkabinett.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

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: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i dusjsone.



Røropplegg under servant.



Ufagmessig utførelse på flisarbeid.

5-ETG > BAD (4,9 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkken (bak vaskemaskin). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 48,4 % ved en temperatur på 21,6 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.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



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



Røropplegg under vask.

KJØKKEN

5-ETG > KJØKKEN (6,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 6,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2018/2019.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum, ventilator, opplegg for vaskemaskin.
Buet sort glass over benkeplate v/vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Siemens)
- Oppvaskmaskin (IKEA). fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Whirlpool). Fra 2023.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Nyt høyskap ble montert i 2023. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

5-ETG > KJØKKEN (6,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2018/2019. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Fra 2023. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko. Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber/pex rør (rør i rør system). Rør i rør sentral er plassert i kjøkkenskap. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Ny rør i rør sentral i 2018/2019. Arbeidet ble utført av Nesttun VVS AS. Felles vannrør er Brls ansvar.

Tilstandgrad er satt utifra alder. Hoveddel av vannrørene er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre felles kobberrør). Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av badet.



Stoppekran i kjøkkenskap.



Rørsentral i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandgrad 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (Gjelder eldre felles avløpsrør).

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

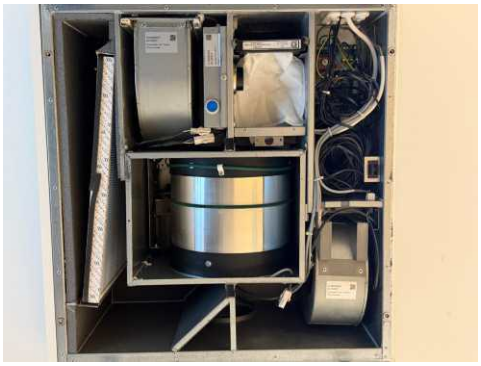
Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat i himling i fellesarealer. Type: Exvent. Nytt ventilasjonsanlegg i 2014 i regi av Brl. Ventilasjonsanlegg er nylig rengjort i regi av Brl.

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

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat i himling i fellesarealer.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 108 liter. Produksjonsår: Uke 26, 2012. Produsent: CTC Ferrofil.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap i entre/gang. Sikringsskap ble oppgradert i 2025. Arbeidet ble utført av Aritech AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), bryter/trafo ringeapparat.

Kurser.
25 ampere. 2 stk.
15 ampere. 4 stk.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer) og strømmåler m/fjernavlesning i fellesarealer i Brl.
Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi Electric. Fra 2020, produksjonsår: 2019.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 50 øre per kilowattime inklusiv 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: Fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ja, bortsett fra taklamper og komfyrvakt.

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

   Opplysninger fra eier.
   Samsvarserklæring gjelder: Rehab av sikringsskap, div. stikkontakter på kjøkken, lagt om strøm og styring til ventilasjonsanlegg.

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?
   Nei Opplysninger fra eier.

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 Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter/el.ledninger v/behov.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. 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 entre/gang.



Hovedsikringer og strømmålere i felles målerskap.



Varmepumpe med uttak i stue.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

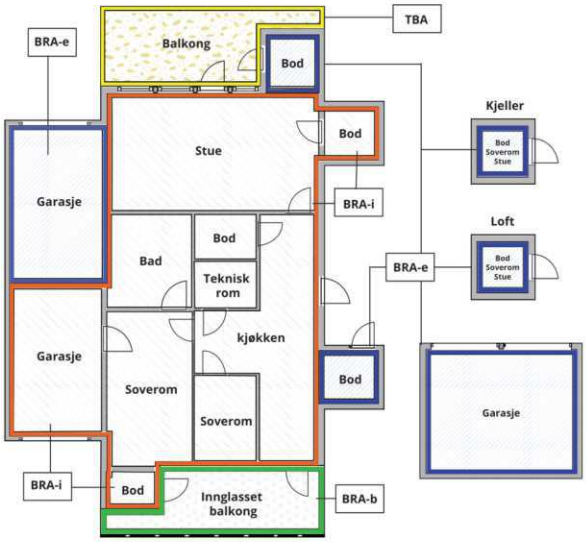
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i terrassehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4-etg		6		6	
5-etg	53			53	15
SUM	**53**	**6**			**15**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4-etg		Ekstern bod (3,2 m²), ekstern bod 2 (3,1 m²)	
5-etg	Entré/gang (5,8 m²), bad (4,9 m²), soverom (10,6 m²), stue (23,9 m²), kjøkken (6,1 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 1,7 m² av bruksarealet.
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 er 2,49 m - 2,50 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to boder i 4-etg på 3,1 m² og 3,2 m² (inkludert i BRA-e).
Bodene er merket 503.

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.
Innvendig bod er fjernet og er inkludert i entre/gang. Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

August 2023 - Kjøkken
Montert høyskap med integrert kjøleskap, bygget inn ny oppvaskmaskin, installert komfyrvakt, montert taklampe kjøkken. Malt vegger og tak - privat regi

Sommer 2024 - Soverom
Skiftet gulvlister, skiftet lister rundt dør, skiftet dør, fjernet taklister, gjort vindu karmfri, montert skyvedører garderobe, skiftet taklampe. Malt vegger og tak - privat regi

Vinter 2024 - Stue
Fjernet dør mellom stue og gang og gipset åpning for karmfri utførelse. Skiftet gulvlister. Listefri overgang til tak. Malt vegger og tak. Montert taklampe over spisebord. - privat regi

Sommer 2025 - Gang
Rehab sikringsskap, skiftet ut skrusikringer til automatsikringer med jordfeilbryter. Utført av Aritech. Dokumentasjon foreligger.
Lagt opp ny strømforsyning og styringsboks ventilasjonsanlegg. Utført av Bravida. Dokumentasjon foreligger
Skiftet gips på alle lettvegger, fjernet deler av vegg inn mot kott for å åpne opp rommet. Rettet av deler av gulv, flislagt gulv. Malt vegger og tak. - privat regi

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Kristian Sandnes Andersen	Kunde
	Vanessa Tareva Høyven	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Åmundsdalen 141 A

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	130		0	3515.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åmundsdalen 141 A

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/Åmundsleitet Borettslag	953128969	11	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Kristian Sandnes Andersen & Vanessa Tareva Høyven

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	100	10 980	*31.12.2025*	271 762	*13.05.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5554,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad, vaktmester, og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra leiligheten og terrassen er det utsikt over deler av Åsane og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Thon senter Åsane & 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, Åsane Arena, 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 leiligheten 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.

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).

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger 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.

Vedlikehold:
I 2000 ble det foretatt etterisolering av yttervegger og yttertak på terrassehusene.
Det ble foretatt utskiftning av vinduer og montert nye fasadeplater på ytterveggene.
Fasaden mot sørvest ble oppgradert i 2014. Terrassene i fra 2-etg og oppover ble rehabilitert samtidig.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.05.2026	Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Div. samsvarserklæringer		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport og tidligere egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Div. kvitteringer		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringskjema		Innhentet via megler/lagret.	Innhentet		Nei

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PN1212

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260050
Addresse	Åmundsdalen 141 A		
Postnr.	5115	Sted	ULSET
Selgers navn	Kristian Sandnes Andersen		
Selgers navn	Vanessa Tareva Høyven		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K S
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør-i-rør, 2018 via kjøkkenvegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badet ser ut til å være utført av ufaglært tilbake i tid. Uvisst når.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Nesttun VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2018: Rør-i-rør på kjøkken og bad via kjøkkenvegg.2019: Montert waterguard

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Nesttun VVS

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse av installasjon av waterguard.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget byttet vinduer og dør mot terrasse i 2013/2014.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrassebord

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forrige eier la terrassebord

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019: montert taklampe på bad, lagt utvidelser til div. stikkontakter på kjøkken og fast tilkobling av VVB.2025: lagt om strøm og styring til ventilasjonsanlegg. Sikringsskapet ble rehabilitert, skrusikringer ble byttet ut med automatsikringer.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019: montert taklampe på bad, lagt utvidelser til div. stikkontakter på kjøkken og fast tilkobling av VVB.2025: lagt om strøm og styring til ventilasjonsanlegg. Sikringsskapet ble rehabilitert, skrusikringer ble byttet ut med automatsikringer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2023: Installert komfyrvakt - egeninnsats

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektronisk: Samsvarserklæringer og rapporter fra sluttkontroll og risikovurdering fra Bravida Norge AS, Aritech Bergen AS og GK Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Balansert ventilasjon installert i 2014. Sist renset i Mai 2026.- Varmepumpe installert i 2021. Siste service var i Januar 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Varmepumpe: Fakturaer fra Åsane servicesenter

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
K S
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Tidligere eier har gjennomført flere målinger med Airthings sin måler. Alltid målinger har vært godt under 100 bq/m3, mellom 20-30.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygging av nye Rolland skole. Litt støy på dagtid, men vi opplever det ikke som sjenerende.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bytting av taklamper, alle rom unntatt bad.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K S
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Kristian Sandnes Andersen*

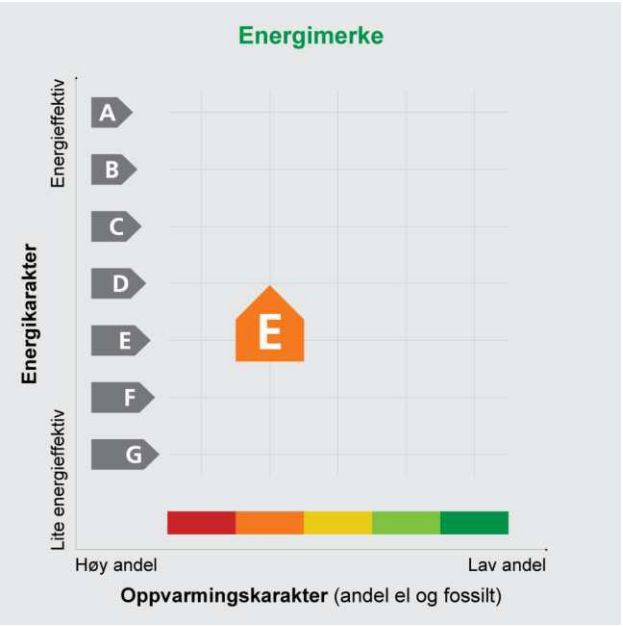
Signert av *Vanessa Tareva Høyven*

Initialer selger:
K S
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Åmundsdalen 141A
Postnr	5115
Sted	Ulset
Andels-/leilighetsnr.	11 /
Gnr.	208
Bnr.	208
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1420398
Dato	06.07.2022



Innmeldt av	Cathrine Leganger

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åmundsdalen 141A
Postnr/Sted: 5115 Ulset
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.07.2022 22:16:06
Energimerkenummer: A2022-1420398
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Cathrine Leganger

Gnr: 208
Bnr: 208
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Vikebø & Jørgensen Åsane AS
Privatmegleren Åsane v/Sivert Severinsen
Jon Smørs Gate 11, 5011 BERGEN
E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.no

Infoland 9551830

Deres ref.: 136260050. Vår ref.: 10344-1-011 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åmundsleitet Borettslag
Organisasjonsnr:	953128969
Andelseier:	Andersen, Kristian Sandnes
Medeier:	Høyven, Vanessa Tareva
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	ÅMUNDSDALEN 141A, 5115 ULSET
Andelsnummer:	11
Gnr.	208
Bnr.	208
Borettsinnskudd:	

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Bergen og Omegn Boligbyggelag.
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7777593.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.09.2026. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag. Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsrett til Bergen og Omegn Boligbyggelag. Forkjøpsretten behandles i henhold til gjeldende vedtekter. For nærmere informasjon, vennligst ta kontakt med Bergen og Omegn Boligbyggelag, eierskifte@bob.no.

Andel fellesgjeld er ikke korrekt. Ta kontakt med helge.minge@obos.no for ytterligere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15162671755
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	1 200 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2027

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13561598
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,53%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	01.08.2040
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13560715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,53%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	01.05.2041
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369093618
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	31.12.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 554,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
TV/internett	399,00	
Felleskostnader	5 055,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (mottatt fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	629,14,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 931,22
Annen formue:	10 980,20
Gjeld:	278 560,08

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15162671755
Restsaldo:	3 084,30
Kapitalkostnader:	52,11
Avdragsfrihet til og med juni 2027	

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13561598
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	645,63

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13560715
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	4 329,96

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369093618
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	854,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 084,30 pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helge Minge pr. e-post: helge.minge@obos.no eller telefon via OBOS 55942707.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret, e-post: post@aamundbo.com
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.nomailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG



Sted: **Kroken, Åmundsdalen 163**
Tid: **Onsdag 22.april 2026 – kl 19.00**

Selve innkallingen er distribuert pr epost 13.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 onsdag 22.april 2026 kl 19.00

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. ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2025 er vedlagt.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

4. VALG

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

a. Valg av styreleder for 2 år
b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
c. Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen
d. Valg av revisor

5. ANDRE SAKER

5.1 Søknad om flytting/utvidelse av bod Åmundsdalen 58
5.2 Endring av vedtekter
5.3 Tilføyelse til borettslagets trafikkregler
5.4 Omgjøring/salg av felleslokale til leilighet

Åmundsleitet Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Åmundsleitet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 717 753	23 778 389	24 719 757	25 973 234
Andre inntekter	3	762 880	688 790	632 500	632 500
Sum inntekter		**25 480 633**	**24 467 178**	**25 352 257**	**26 605 734**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 543 786	1 379 652	1 711 000	2 032 200
Dugnad		141 916	194 400	310 000	310 000
Styrehonorar	5	226 500	300 250	293 500	260 000
Arbeidsgiveravgift		273 962	277 203	266 000	335 000
Avskrivninger	6	456 590	522 196	456 587	181 736
Felles strøm og varme		737 878	738 271	900 000	800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 079 905	4 675 322	5 090 000	5 600 000
Andre driftskostnader	7	2 880 794	2 604 106	2 232 000	2 561 820
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	282 544	258 711	123 000	123 000
Vedlikehold	9	5 377 273	9 621 325	4 516 000	6 266 000
Rehabilitering	10	75 338	0	0	0
Forretningsførsel		379 342	353 090	351 000	367 683
Revisjonshonorar		42 750	29 375	31 000	32 000
Andre konsulenthonorarer		88 984	141 498	20 000	20 000
Kontingent		79 500	78 900	82 500	95 750
Forsikring		1 013 642	871 042	1 015 000	1 115 000
Sikringsfond		24 679	23 769	22 500	22 500
Sum driftskostnader		**18 705 383**	**22 069 110**	**17 420 087**	**20 122 689**
Driftsresultat		**6 775 249**	**2 398 068**	**7 932 170**	**6 483 045**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		242 543	344 152	0	0
Andre renteinntekter		2 285	1 222	0	0
Sum finansinntekter		**244 828**	**345 374**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		3 086 422	3 244 956	3 116 800	2 981 000
Andre rentekostnader		30	71	0	0
Sum finanskostnader		**3 086 452**	**3 245 027**	**3 116 800**	**2 981 000**
Resultat av finansposter		**-2 841 624**	**-2 899 653**	**-3 116 800**	**-2 981 000**
Resultat		**3 933 625**	**-501 584**	**4 815 370**	**3 502 045**
Til/fra udekket tap		3 933 625	-501 584	0	0
Sum disponeringer		3 933 625	-501 584	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Åmundsleitet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	51 237 161	51 237 161
Garasjer	11	3 454 064	3 454 064
Tomt	11, 12	6 198 456	6 198 456
Andre driftsmidler	6	596 805	1 053 395
Sum varige driftsmidler		**61 486 485**	**61 943 075**
Sum anleggsmidler		**61 486 485**	**61 943 075**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 541 210	1 146 316
Andre fordringer		151 438	149 210
Sum fordringer		**1 692 648**	**1 295 526**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		5 168 703	6 112 597
Skattetrekk		82 313	77 043
Sum bankinnsk. og kontanter		**5 251 016**	**6 189 640**
Sum omløpsmidler		**6 943 664**	**7 485 165**
SUM EIENDELER		**68 430 149**	**69 428 240**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Åmundsleitet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		**26 500**	**26 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-60 156 306	-64 089 932
Sum opptjent egenkapital		**-60 156 306**	**-64 089 932**
SUM EGENKAPITAL	**13**	**-60 129 806**	**-64 063 432**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	108 402 355	113 721 298
Borettsinnskudd	12	16 815 500	16 815 500
Sum langsiktig gjeld		**125 217 855**	**130 536 798**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		384 186	390 894
Leverandørgjeld		1 758 437	1 263 196
Skyldige off. myndigheter		212 222	190 663
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		458 783	458 383
Påløpne renter		418 749	479 124
Annen kortsiktig gjeld		109 725	172 614
Sum kortsiktig gjeld		**3 342 101**	**2 954 874**
SUM GJELD		**128 559 956**	**133 491 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 430 149**	**69 428 240**

Bergen,
Styret for Åmundsleitet Borettslag

Per Arne Larsen Styrets leder	Bjørn Ingmar Olsen Styremedlem	John Erik Fiske Styremedlem

Vibecke Khateeb Styremedlem	Caroline Bjørnestad Madsen Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	22 474 788	21 506 244	22 471 937	23 707 894
3804	Utleie garasjeplasser	438 910	505 340	506 520	524 040
3810	Utleie lokaler	14 600	16 600	10 000	10 000
3812	Utleie parkeringsplasser	159 595	133 385	100 000	100 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	318 000	318 000	318 000	318 000
3816	TV/Internett	1 224 300	1 224 300	1 224 300	1 224 300
3829	Feiingsavgift	87 560	74 520	89 000	89 000
Sum felleskostnader		**24 717 753**	**23 778 389**	**24 719 757**	**25 973 234**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	650 884	576 885	500 000	500 000
3849	Diverse inntekter	111 996	105 900	132 500	132 500
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	5 553	0	0
3885	Andre inntekter	0	451	0	0
Sum andre inntekter		**762 880**	**688 790**	**632 500**	**632 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	3,30

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	260 000	293 500	293 500	260 000
5331	Avsetning styrehonorar	-33 500	6 750	0	0
Sum styrehonorar		**226 500**	**300 250**	**293 500**	**260 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

	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

	Kompakt laster MultiOne 10.9	Lekeapparater 2 lekeplasser	Ladeanlegg EL-bil	Murer 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	1 385 875	645 625	961 276	112 890
Årets tilgang	0	0	0	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	96 843	178 009	11 289
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	900 818	645 625	961 276	53 622
Bokført verdi pr.31.12	485 056	0	0	59 267
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	6

	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	56 193	50 625
Bokført verdi pr.31.12	18 731	33 750
Anskaffelsesår	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	967	6 779	4 000	4 000
5901	Gaver ansatte	4 010	4 040	3 000	3 000
5902	Gaver til styremedlemmer	938	569	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	4 942	5 070	5 000	5 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	114 452	82 065	100 000	130 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	15 516	0	5 000	5 000
5990	Andre personalkostnadar	850	3 970	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	2 500	2 500	2 500	2 500
6325	Renovasjon Boligselskap	92 908	68 075	0	70 000
6326	Snømåking og salting	276 529	166 925	350 000	350 000
6335	Containerleie/ -tømming	10 354	3 520	10 000	10 000
6336	HMS	10 000	10 000	23 000	23 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 233	0	1 000	1 000
6362	Maskiner og utstyr	0	9 409	15 000	15 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	54 490	53 493	24 000	24 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 107	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	6 093	0	5 000	5 000
6371	Grendahus/miljøkafe	150	12 174	2 000	2 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	5 089	4 231	0	0
6374	Ventilasjon	170 673	206 990	200 000	200 000
6375	TV/Internett	1 294 260	1 294 260	1 110 000	1 268 820
6376	Vaktmestertjenester	369 737	248 785	0	0
6377	Vakthold	6 778	5 159	5 500	5 500
6391	Diverse serviceavtaler	121 138	114 225	136 000	136 000
6400	Leie maskiner og utstyr	13 766	11 061	10 000	10 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	23 260	23 843	30 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	36 000	70 000	50 000	120 000
6800	Kontorkostnader	25 031	8 396	15 000	15 000
6860	Kursutgifter	0	0	5 000	5 000
6900	Telefonutgifter	10 971	7 808	9 000	9 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 620	1 794	0	0
6940	Porto	325	230	500	500
7000	Drivstoff	16 598	10 785	15 000	25 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	120 235	35 877	30 000	30 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	4 712	443	4 000	25 000
7740	Øreavrunding	-7	1	0	0
7770	Bankgebyr	1 411	2 580	0	0
7779	Andre gebyr	2 360	124 165	500	500
7782	Kostnader bomiljø	29 001	4 887	50 000	20 000
7790	Andre kostnader	28 800	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 880 794**	**2 604 106**	**2 232 000**	**2 561 820**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	3 687	6 495	2 000	2 000
6502	Brannvernutstyr	0	104 954	2 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	4 364	0	1 000	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 014	5 008	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	37 397	45 059	33 000	33 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	127 389	18 750	0	0
6540	Inventar	15 468	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	27 931	15 911	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	65 294	62 534	55 000	55 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**282 544**	**258 711**	**123 000**	**123 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	63 315	238 780	250 000	250 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	875 165	536 474	600 000	600 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	205 501	240 318	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	914 358	794 213	550 000	2 250 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	46 100	0	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	308 103	5 589 910	200 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	362 332	357 676	200 000	700 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	1 151 361	8 263	1 000 000	0
6614	Vedlikehold maling	1 227 157	1 070 112	900 000	1 500 000
6615	Vedlikehold låssystemer	826	29 963	0	0
6616	Vedlikehold tak	185 166	755 618	600 000	700 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	37 888	0	66 000	66 000
Sum vedlikehold		**5 377 273**	**9 621 325**	**4 516 000**	**6 266 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	75 338	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**75 338**	**0**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - 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 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	125 217 855	130 536 798
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	60 889 680	60 889 680

Note 13 - Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Annen egenkapital	26 500	26 500
Egenkapital borettslag (udekket tap)	-60 156 306	-64 089 932
Sum Egenkapital	**-60 129 806**	**-64 063 432**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,62%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2016	124 875 000	
Nedbetalt tidligere	34 175 758	
Nedbetalt i år	4 491 158	
Lånesaldo 31.12		86 208 084
Beregnet innfrielsesdato: 28.05.2041		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,62%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2015	18 656 528	
Nedbetalt tidligere	5 634 472	
Nedbetalt i år	682 354	
Lånesaldo 31.12		12 339 702
Beregnet innfrielsesdato: 24.08.2040		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,30%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	145 431	
Lånesaldo 31.12		9 854 569
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2054		
Sum langsiktig gjeld		**108 402 355**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 674 787

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560715-10	12	338 668	4 064 016
	201	333 409	67 015 209
	28	328 282	9 191 896
	4	304 157	1 216 628
	4	293 968	1 175 872
	16	221 528	3 544 448
Lån Husbanken 13561598	12	48 476	581 712
	201	47 724	9 592 524
	28	46 990	1 315 720
	4	43 537	174 148
	4	42 078	168 312
	16	31 709	507 344

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Dnb Bank ASA 16369093618	12	38 714	464 568
	201	38 112	7 660 512
	28	37 526	1 050 728
	4	34 769	139 076
	4	33 604	134 416
	16	25 323	405 168

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**4 530 291**	**9 724 182**
Periodens resultat	3 933 625	-501 584
Årets avskrivninger	456 590	522 196
Årets investeringer	0	-79 750
Opptak lån	0	10 000 000
Avdrag lån	-5 318 943	-15 134 752
Endring i disponible midler	**-928 728**	**-5 193 891**
Disponible midler 31.12.	**3 601 563**	**4 530 291**

Dokumentet er elektronisk signert

12-59 - Årsregn...

Name	Date
Olsen, Bjørn Ingmar	**2026-04-06**

Identification

Olsen, Bjørn Ingmar

Name	Date
Khateeb, Vibecke Albuguerque	**2026-04-08**

Identification

Khateeb, Vibecke Albuguerque

Name	Date
Fiske, John Erik	**2026-03-26**

Identification

Fiske, John Erik

Name	Date
Larsen, Per-Arne	**2026-03-25**

Identification

Larsen, Per-Arne

Name	Date
Bjørnestad, Caroline K	**2026-03-23**

Identification

Bjørnestad, Caroline K

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 2025, 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 2025, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 45YWG-WG9YK-0DPT8-HIBXG-7IHHL-8COBF

© 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.

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45YWG-WG9YK-0DPT8-HIBXG-7IHHL-8COBF

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-04-08 19:11:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 45YWG-WG9YK-0DPT8-HIBXG-7IHHL-8COBF

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 3 Innstilling til styrehonorar for perioden som har vært

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 30.04.2025 -22.04.2026 er uendret fra i fjor:

a. Styremedlem **40 000** (100% basishonorar)

b. Nestleder **60 000** (150% basishonorar)

c. Styreleder **80 000** (200% basishonorar)

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, 23.03.2026

Valgkomiteen

Sak 4 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
Bjørn Ingmar Olsen	Åmundsdalen 161c	(T-hus)	styremedlem	valgt for 1 år i 2025
Caroline Bjørnestad	Åmundsdalen 131	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2025
Vibecke Khateeb	Åmundsdalen 109	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYE STYREMEDLEMMER

a. Valg av styreleder for 2 år

Forslag:	Trygve Haukås	(R-hus)	Åmundsdalen 121	(ny)

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

Forslag:	Bjørn Olsen	(T-hus)	Åmundsdalen 161c	(gjenvalg)
Forslag:	Andreas Lynghaug	(R-hus)	Åmundsleitet 99	(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)	(gjenvalg)

Ulset, 23.03.2026

Valgkomiteen

Sak 4 VALG

d. Valg av revisor Nyvalg

Ifølge Borettslagsloven § 9-1 skal borettslaget ha en revisor.
Revisor skal velges av generalforsamlingen (§ 9-2).

Åmundsleitet Borettslag har i mange år brukt KPMG som revisor. I forbindelse med gjennomgang av forretningsførsel har styret også innhentet tilbud på revisor.
Styret understreker at dette ikke skyldes misnøye med KPMG. KPMG har levert revisjonstjenester på en profesjonell måte. Forslaget handler utelukkende om å velge en løsning som er bedre tilpasset borettslagets størrelse, behov og økonomi.

Styret har mottatt tilbud fra Hordaland Revisjon AS, som er et mindre/mellomstort revisjonsselskap med 7 ansatte i Bergen, samt avdelingskontor i Norheimsund. Firmaet har kunder innenfor de fleste bransjer, herunder ca 370 borettslag og sameier.

Tilbudet fra Hordaland Revisjon AS er 37% lavere enn revisjonshonoraret KPMG har belastet borettslaget i 2025.
Lokale aktører har normalt lavere honorarer enn store internasjonale nettverk. Et bytte vil derfor kunne gi borettslaget en mer kostnadseffektiv revisjon uten at kvaliteten reduseres.

VEDTAK:
Generalforsamlingen vedtar å avslutte samarbeidet med KPMG som borettslagets revisor.
Som ny revisor velges **Hordaland Revisjon AS** med virkning fra inneværende regnskapsår.
Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre det praktiske skiftet av revisor.

***

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 vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sak 5 Andre saker

5.1 Søknad om flytting/utvidelse av bod Åmundsdalen 58

Jeg Christine Follnes, beboer i Åmundsdalen 58, ønsker herved å søke om tillatelse til å flytte ytterboden som tilhører vår bolig fra dagens plassering til motsatt side av uteplassen på forsiden av huset. Der jeg helst også kan bygge den litt breiere og flytte døren til langsiden.

Bakgrunn og begrunnelse:
Per i dag står ytterboden plassert foran kjøkkenet. Vi ønsker å flytte denne til motsatt side av uteplassen, slik at den står sammen med naboen i dalen 56 sin, av følgende grunner:

- Mer lys og utsikt fra kjøkkenet.
- Bedre solforhold og utnyttelse av uteplassen.
- Litt større bod og endring av dørens plassering gjør den mer praktisk i bruk.

Vedlagt ligger tegning av dagens plassering og foreslått ny plassering, sammen med mål.
Vedlegg:
1. Bilde – nåværende plassering
2. Bilde – foreslått ny plassering

Med vennlig hilsen
Christine Follnes

VEDTAK:
Generalforsamlingen godkjenner at boden til Åmundsdalen 58 flyttes til vegg i vegg med boden til Åmundsdalen 56 som vist på vedlagte bilde.

***

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.

Dersom vedtaket om flytting av bod får flertall må generalforsamlingen stemme over om boden kan utvides fra 160 til 180 cm.

VEDTAK:
Generalforsamlingen godkjenner at boden til Åmundsdalen 58 utvides fra 160 til 180 cm i bredden.

***

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 vanlig flertall av de avgitte stemmer.




<---220cm
180 cm (alternativt 160 slik som gammel bod)

Styrets innstilling

Styret er negativ til å flytte boden som omsøkt.
Dersom boden plasseres foran soverom vil det redusere dagslys betydelig. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende dagslys etter TEK17 §13-7. En bod foran vinduene vil redusere lysinnslippet og kan føre til at rommet ikke lenger oppfyller forskriftskravet.

Styret kan ikke godkjenne tiltak som forringer bokvalitet, endrer fasaden og kan være i strid med byggteknisk forskrift.

Dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden gjør vi oppmerksom på at søknad om å flytte bod er søknadspliktig til Bergen kommune byggesaksavdelingen, da dette er en fasadeendring som endrer byggets uttrykk og endrer lysforhold.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme NEI til vedtak om å flytte bod.
Dersom det er flertall for å flytte bod anbefaler styret generalforsamlingen til å stemme nei til utvidelse av bod.

5.2 Endring av vedtekter Vedlikeholdsplikt

Alle boligene i Åmundsleitet Borettslag har balansert ventilasjonsanlegg. Siden anleggene ble installert i 2011-2013 har borettslaget praktisert at andelseiers vedlikeholdsplikt for ventilasjonen begrenser seg til skifte av filter og tilsyn med anlegget.
Borettslaget bekoster nødvendige utbedringer/utskifting av deler (skifte vifter/motor/styringspanel mv). Dette ble bestemt, men ikke vedtekstfestet, av styret i 2011 etter at generalforsamlingen vedtok å installerte balansert ventilasjon i alle boligene.

Vedtektene sier:

5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt
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....
Apparater slikt som...balansert ventilasjonsanlegg må vedlikeholdes av andelseier.

Styret foreslår at vedtektene endres i tråd med borettslagets praksis, og at vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg overføres til 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

VEDTAK

Vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg flyttes fra 5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt til 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslagets vedlikeholdsplikt 5-2 (3) vil da i sin helhet lyde slik:

> Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vifter, altan- og terrassedører, ytterdører til boligen, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av balansert ventilasjonsanlegg, 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.

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.

5.3 Tilføyelse til borettslagets trafikkregler §6

Borettslaget har 163 garasjeplasser og 192 uteparkeringsplasser, totalt 355 parkeringsplasser. Av disse er det p.t 31 plasser reservert til gjester. Dette gir 1,22 parkering pr enhet.

Det er flere som leier en ekstra plass (og da har to parkeringsplasser), og noen få (Pr 19.03.26 er det 6 andeler) som leier to ekstra plasser (og da har tre parkeringsplasser).
Når enkelte beboere i dag disponerer tre plasser, samtidig som andre ikke får plass til bil nummer to, oppstår en skjevhet som styret har ansvar for å rette opp.
P.t er det ikke ledig kapasitet på parkeringsplasser.

Bilparken har endret seg betydelig de siste årene. Flere biler er større, bredere og krever mer plass for trygg parkering. Dette gjør at enkelte plasser må omdisponeres eller slås sammen.
For å kunne tilpasse parkeringsplassene til dagens etterspørsel, må styret kunne frigjøre plasser ved behov. Dette er ikke mulig dersom ekstra plasser er bundet opp uten fleksibilitet.

Dagens trafikkregler inneholder følgende bestemmelse i §6:
Styret har rett til å overføre leide ekstraplasser til andelseiere som søker om plass nummer en.

Dagens bestemmelse dekker ikke det reelle behovet. Plass nr 1 er alltid tilgjengelig for boligen. Det er derfor **ikke nødvendig** å si opp en ekstra plass for å gi en andel sin første plass. Bestemmelsen gir dermed ikke styret noe reelt handlingsrom.

En oppsigelsesadgang med prioritet slik at de som har flest ekstra plasser mister først sikrer en mer rettferdig fordeling.

VEDTAK
Styret foreslår følgende tilføyelse til trafikkreglene §6:

Styret har rett til å si opp leide ekstra plasser med 1 mnd varsel.
De som leier to ekstra plasser vil miste plass først.

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.

5.4 Omgjøring/salg av felleslokale til leilighet

Viser til generalforsamlingsvedtak 23.08.2021:

- *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utvide Åmundsleitet borettslag med to andeler. Innskudd pr ny andel er kr 100 som øvrige andeler.*
- *Eierbrøken utvides tilsvarende. Styret får fullmakt til å engasjere Bob til å gjennomføre endringen/utvidelsen av brøken.*
- *Generalforsamlingen godkjenner at styret søker Bergen kommune om omdisponering for lokalene Nyborg og Kroken fra næring til boligformål.*
- *Andelene legges ut for salg etter salgstakst, slik de er, etter gjeldende regler med forkjøpsrett.*
- *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge to andeler Nyborg og Kroken mot at salgsgevinst øremerkes nye parkeringsplasser/hus.*

Styret har arbeidet med denne saken, men ser at det er nødvendig å gjøre om på og erstatte deler av vedtaket fra 2021.

Styret har derfor utarbeidet et forslag til nytt vedtak. Punkt 1-3 i vedtaket fra 2021 er allerede gjennomført i tråd med vedtaket, og er ikke del av denne saken.

Forslaget innebærer at generalforsamlingen fatter et tilleggsvedtak på punkt 4 og endringsvedtak på punkt 5 i opprinnelig vedtak. Ved generalforsamlingens godkjenning erstatter det nye vedtaket de delene av generalforsamlingsvedtaket av 23.08.21 som ikke enda er gjennomført.

Punkt 4; «Selge lokalene som de er» kan medfører blant annet en risiko for at borettslaget v/styret mister kontroll over ombyggingsprosessen og endringer som gjøres med bygningsmassen.
Forslaget innebærer derfor et punkt om å gi anledning til at lokalene selges som nøkkelklare leiligheter.
Styret ber om fullmakt til å velge det alternativet som er mest hensiktsmessig.

Punkt 5; Øremerking av eventuell salgsgevinst til nye parkeringsplasser/hus.
Dersom borettslaget skal opparbeide nye parkeringsplasser vil tunge krav slå inn; plan- og bygningslov, reguleringsplan, nabovarsling, søknadsplikt og ofte generalforsamlingsvedtak.
Å etablere nye parkeringsplasser innebærer terrenginngrep, endret bruka av areal (felles uteareal) som vil være søknadspliktig. Bergen kommune er generelt restriktiv med å omdisponere grøntareal til parkering. Dersom parkering kan etableres er det krav til utforming etter TEK17. Styret anser det som lite sannsynlig å få gjennomslag i kommunen for å opprette flere parkeringsplasser i borettslaget.
Styret mener derfor at å øremerke salgsgevinst for nye parkeringsplasser er en ulempe for borettslaget.

Borettslaget brukte i 2024 5,5 millioner på rehabilitering av garasjene. En eventuell salgsgevinst bør heller brukes på for eksempel rehabilitering av borettslagets rør.

Styret vedtok i 2023 å starte med lokalet Nyborg.
Foreløpige tilbud på totalentreprise for å gjøre Nyborg om til nøkkelklar leilighet ligger på rundt 3,7 millioner. Siden gjennomføring av prosjektet forutsetter noe fleksibilitet, anbefaler BOB å legge på en risikoavsetning på 20%.
Styret ber om at fullmakten for byggelån settes til en øvre grense på kroner 4,5 millioner.

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne forslaget under.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen endrer på generalforsamlingsvedtaket av 23.08.21, og gir med dette styret fullmakt til å

- *øke antall andeler i Åmundsleitet borettslag med to andeler pålydende 100 kroner per andel,*
- *engasjere BOB BBL for å justere fordelingsnøkkelen i borettslaget i forbindelse med overnevnte økning av antall borettslagsandeler,*
- *enten selge lokalene slik de er, eller inngå avtale med entreprenør om totalentreprise for å bygge om næringslokalene Nyborg og Kroken til boliger slik at de nye borettslagsandelene kan selges som nøkkelklare leiligheter,*
- *beslutte og inngå avtale om opptak av byggelån med sikkerhet i borettslagets eiendom av den størrelse som er nødvendig for ombyggingen av næringslokalene til bolig. For omgjøring av Nyborg: kr 4,5 millioner i byggelån*
- *gjennomføre salg av de to nye andelene,*
- *beslutte hvordan salgsgevinsten skal brukes.*

Generalforsamlingen vedtar samtidig at salgsgevinst ikke lenger skal være øremerket nye parkeringsplasser/hus.

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

onsdag 22. april 2026 kl. 19.00

Åmundsleitet Borettslag

Møtet ble åpnet av:	Styreleder	Per Arne H. Larsen
Til stede fra styret:	Nestleder	John Erik Fiske
	Styremedlem	Bjørn Olsen
	Styremedlem	Caroline Bjørnestad
	Styremedlem	Vibecke Khateeb
Til stede fra BOB:	Rådgiver:	Kristine Pedersen Fjeld

1.KONSTITUERING

a.Godkjenning av innkalling

Varsel om generalforsamling ble kunngjort ved epost den 13. januar 2026. Frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling var 9.februar 2026.

Innkalling til ordinær generalforsamling med dagsorden og sakspapirer ble distribuert til andelseierne 13.april 2026.

VEDTAK: **Innkallingen godkjent**

b.Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Per Arne H. Larsen

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: Marianne Eide og Caroline Gjerde

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

e.Valg av 3 medlemmer til tellekorps

Forslag: Audhild Sørensen, Svein Sørensen og Alf Jørgen Bø

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

f.Opptak av navnefortegnelse

Antall stemmeberettigete til stede ved møtestart: 19

Antall fullmakter ved møtestart: 1

Antall stemmeberettigete som kom etter møtestart: 0

Totalt antall stemmeberettigete: 20 hvorav 1 er fullmakt

g.Godkjenning av dagsorden

VEDTAK: Dagsorden godkjent

2. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2025 ble godkjent elektronisk av styret i perioden 23.mars-8.april 2026.

Regnskapet er revidert av revisjonsfirmaet KPMG AS. Revisjonsberetningen er datert

8.april 2026 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 2026 godkjent

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)	(gjenvalg)

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

Styrets sammensetning for perioden 2026/2027 er som følger:

Styreleder	Trygve Haukås	Åmundsdalen 121	på valg i 2028
Styremedlem	Bjørn Olsen	Åmundsdalen 161c	på valg i 2028
Styremedlem	Caroline Bjørnestad	Åmundsdalen 131	på valg i 2027
Styremedlem	Vibecke Khateeb	Åmundsdalen 109	på valg i 2027
Styremedlem	Andreas Lynghaug	Åmundsleitet 99	på valg i 2028

c. Valg av revisor

Forslag: Hordaland Revisjon AS

VEDTAK: Hordaland Revisjon AS ble valgt som borettslagets revisor

5. ANDRE SAKER

5.1 Søknad om flytting/utvidelse av bod Åmundsdalen 58

Stemming ved håndsopprekkelse

Ja: 5

Nei: 11

Søknad om flytting av bod fikk ikke 2/3 dels flertall.

VEDTAK: Søknad om flytting av bod avslått.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen har bestått av Harald Høiland, Marianne Dale og Lene Engelsen.

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

4. 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
Bjørn Ingmar Olsen	Åmundsdalen 161c	(T-hus)	styremedlem	valgt for 1 år i 2025
Caroline Bjørnestad	Åmundsdalen 131	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2025
Vibecke Khateeb	Åmundsdalen 109	(R-hus)	styremedlem	valgt for 2 år i 2025

Valgkomiteens innstilling:

a. Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Trygve Haukås Åmundsdalen 121 (R-hus) (ny)

VEDTAK: Trygve Haukås ble valgt til ny styreleder for 2 år

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

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

Forslag: Andreas Lynghaug Åmundsleitet 99 (R-hus) (ny)

VEDTAK: Bjørn Olsen og Andreas Lynghaug valgt som styremedlemmer for 2 år

5.2 Endring av vedtekter Vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg flyttes fra 5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt til

5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslagets vedlikeholdsplikt 5-2 (3) vil da i sin helhet lyde slik:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vifter, altan- og terrassedører, ytterdører til boligen, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av balansert ventilasjonsanlegg, 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.

VEDTAK: Vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg flyttes fra 5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt til 5-2(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Enstemmig JA ved håndsopprekkelse

5.3 Tilføyelse til borettslagets trafikkregler

Styret foreslår følgende tilføyelse til trafikkreglene §6:

Styret har rett til å si opp leide ekstra plasser med 1 mnd varsel. De som leier to ekstra plasser vil miste plass først.

VEDTAK:

Tilføyelse til trafikkreglene §6:

Styret har rett til å si opp leide ekstra plasser med 1 mnd varsel. De som leier to ekstra plasser vil miste plass først.

Enstemmig JA ved håndsopprekkelse

5.4 Omgjøring/salg av felleslokale til leilighet

VEDTAK:

Generalforsamlingen endrer på generalforsamlingsvedtaket av 23.08.21, og gir med dette styret fullmakt til å

- *øke antall andeler i Åmundsleitet borettslag med to andeler pålydende 100 kroner per andel,*

- *engasjere BOB BBL for å justere fordelingsnøkkelen i borettslaget i forbindelse med overnevnte økning av antall borettslagsandeler,*
- *enten selge lokalene slik de er, eller inngå avtale med entreprenør om totalentreprise for å bygge om næringslokalene Nyborg og Kroken til boliger slik at de nye borettslagsandelene kan selges som nøkkelklare leiligheter,*
- *beslutte og inngå avtale om opptak av byggelån med sikkerhet i borettslagets eiendom av den størrelse som er nødvendig for ombyggingen av næringslokalene til bolig. For omgjøring av Nyborg: kr 4,5 millioner i byggelån*
- *gjennomføre salg av de to nye andelene,*
- *beslutte hvordan salgsgevinsten skal brukes.*

Generalforsamlingen vedtar samtidig at salgsgevinst ikke lenger skal være øremerket nye parkeringsplasser/hus.

Stemming ved håndsopprekkelse

Ja: 17

Nei:

Styrets forslag til vedtak fikk 2/3 dels flertall.

GENERALFORSAMLINGEN SLUTT KL 19.45

Ulset, 23.april 2026

Per Arne Larsen	**Catharine Clausen**
møteleder	referent
Marianne Eide	**Caroline Gjerde**
protokollunderskriver	protokollunderskriver

ORDENSREGLER

FOR ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG

org. nr. 953 128 969

Det er en kunst å være en god nabo!

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

Ro og orden

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 – 07.00.
Skal du ha fest, tilstelning o.l utover disse tider anbefaler vi at naboene varsles i god tid.
Din musikk er din, ikke spill for nabolaget.
Boring eller banking i betong bør ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager.

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.

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

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

Søppel/avfall

Borettslaget har totalt 5 bosshus og en container for restavfall. Disse skal kun benyttes til **husholdningsavfall.**
Det er egne beholdere for **matavfall** i bosshusene/ved containerplass.
Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall (varm aske, oljet avfall, sigarettstumper) i containerne. Brannfarlige og giftige kjemikaler, medisiner o.l. skal ikke kastes i bosset men leveres som spesialavfall.

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

I tilknytning til bosshusene er det de fleste stedene også utplassert containere for papir/papp og plast.
I tillegg er det også et returpunkt for glass og metall ved innkjøring til Åmundsdalen, ved BKK og i Åmundsdalen ved innkjøring til garasjen i 1. etasje.

Vedtatt på styremøtet 13.09.2010

Hunde og kattehold inntatt 23.02.2021.

Vedtekter

for Åmundsleitet borettslag 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.
Vedlikehold og reparasjon av balansert ventilasjonsanlegg flyttet fra 5-1(1) til 5-2(3) GF vedtak 22.04.2026.

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 vedte
(3) ktene.

(4) 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.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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, 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 balansert ventilasjonsanlegg,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.

Åmundsdalen 141A

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	3 min 0.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	14 min
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 1.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Barkaleitet Linje 33, 87	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 å... 64 barn	4 min 0.3 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 0.4 km
Rollandslia barnehage (0-5 år) 110 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	7 min
Kiwi Nyborg	13 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

Horisont	15 min
Apotek 1 Horisont	15 min
Horisont Vinmonopol	15 min

SPORT

Storåsen skole, knøttebane	4 min
Åmundsdalen	4 min
Family Sports Club Åsane	12 min
SKY Fitness Åsane	13 min

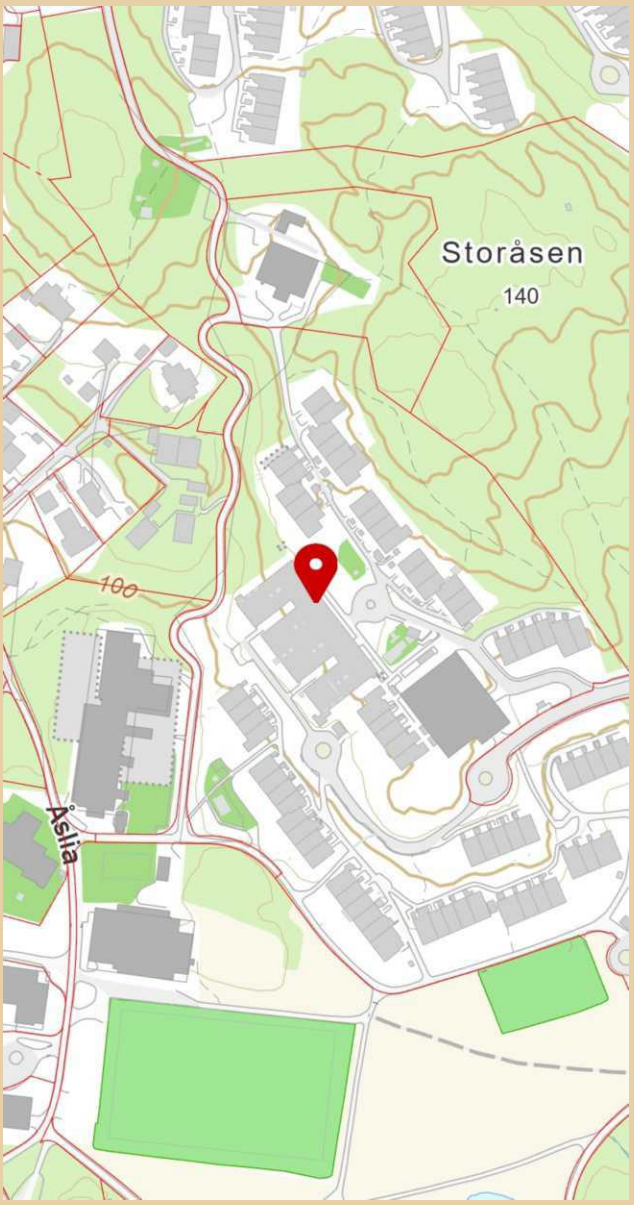
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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

Basiskart

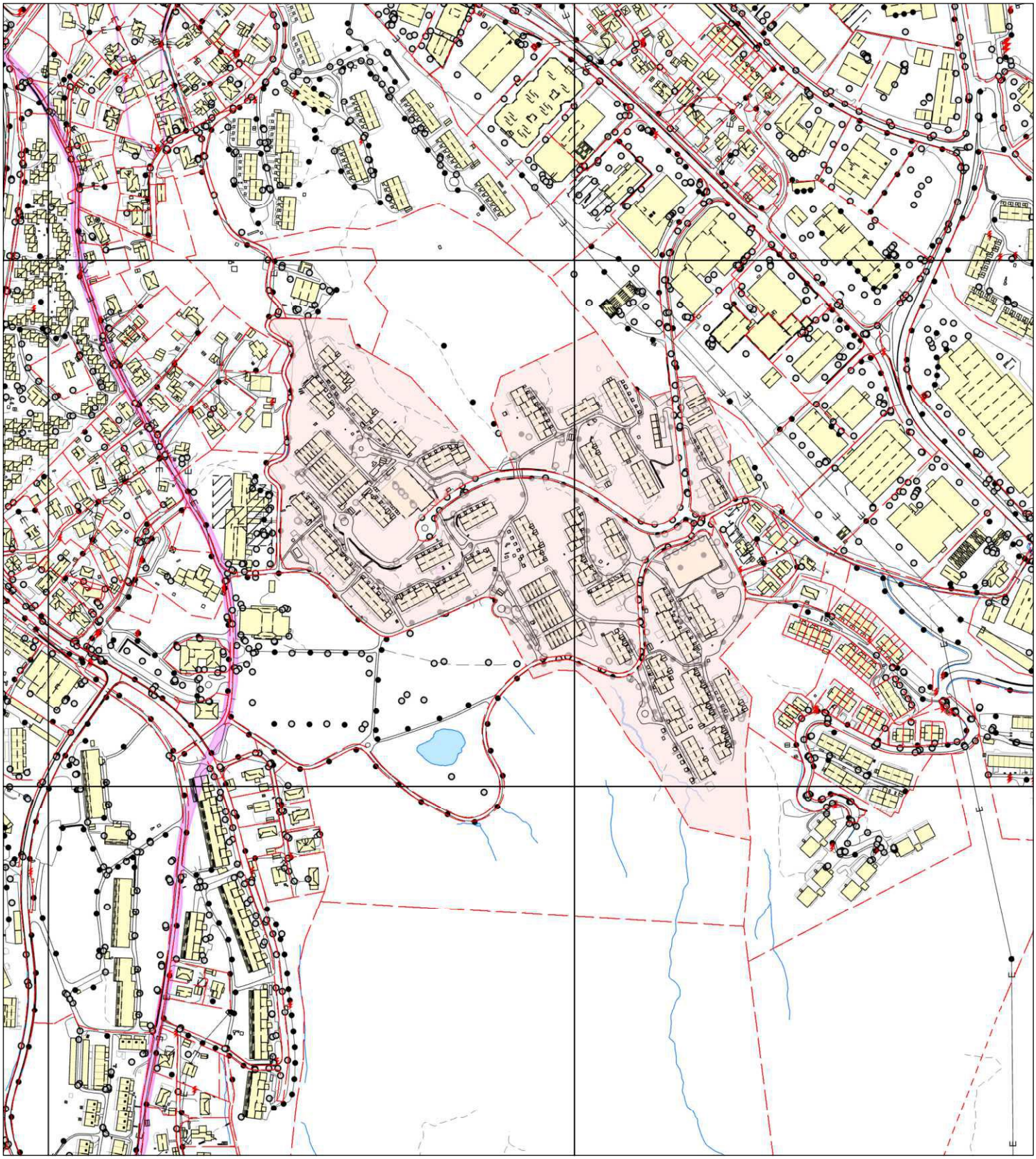
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 4, 5115 ULSET m.fl.

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/208/0/0
Utlistet 18. mai 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
261842994	Grunneiendom	0	Ja	65 976,0 m²	Sikker	-	Ja
261842802	Grunneiendom	0	Nei	27 322,3 m²	Sikker	-	Ja
261842841	Grunneiendom	0	Nei	20 492,3 m²	Sikker	-	Ja
261842723	Grunneiendom	0	Nei	4 542,4 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
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		55,6 %
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		20,7 %
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		17,3 %
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		3,7 %
8400101	31	ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.01.1997	199616140	0,6 %
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	0,4 %
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2022	202220465	0,2 %
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	< 0,1 % (20492,3 m²)
3680207	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2, TOMTEDELINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.07.1985	190411390	< 0,1 % (20492,3 m²)
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190611287	< 0,1 % (20492,3 m²)
3680005	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 208, ROLLAND - STORÅSEN, DELINGSTILLATELSE BOLIGTOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.04.2006	200512426	< 0,1 % (20492,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8400101	400 - Offentlig friområde	0,5 %
8400000	310 - Kjørevei	0,4 %
64240000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
8400000	110 - Boliger	0,1 %
3680207	611 - Parkbelte i industriområde	0,1 %
8400101	420 - Turvei	0,1 %
64240000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (46,9 m²)
3680005	110 - Boliger	< 0,1 % (15,2 m²)
8400000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,1 m²)
8400101	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,5 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3680207		0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3685400	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN S-4, SMÅHUS B.O.B.		07.10.1974
3680003	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-5		28.08.1975

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	87,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,0 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	4,6 %
65270000	1 - Nåværende	1300 - Næringsvirksomhet	Næringsbebyggelse	I/L5	< 0,1 % (4,6 m²)
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	1,9 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	1,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,3 %

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
3680100	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6	3	-
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
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
208/214	139949676	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	15.09.2025	-
207/8	139940482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139940482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139940482	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
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	301164500	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164500	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
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	139940474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139940474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
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	301164492	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164492	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164492	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164496	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164496	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164496	-	Garasjeuthus anneks til bolig	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	139685865	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139685865	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
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	301164488	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164488	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164488	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164423	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164423	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164423	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	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	301164420	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
207/8	301164420	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164420	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
208/214	13917922	-	Barneskole	Bygning godkjent for riving/brenning	15.09.2025	200905830
207/8	301164195	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164195	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164195	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	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	301164191	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164191	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164191	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
208/214	301521280	-	Barneskole	Igangsettingstillatelse	06.01.2026	202513271
207/8	301164142	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164142	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164142	-	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	-
207/8	139936108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139936108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	139936108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 18. mai 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 18.05.2026 Adresse: Åmundsdalen 4 m.fl.

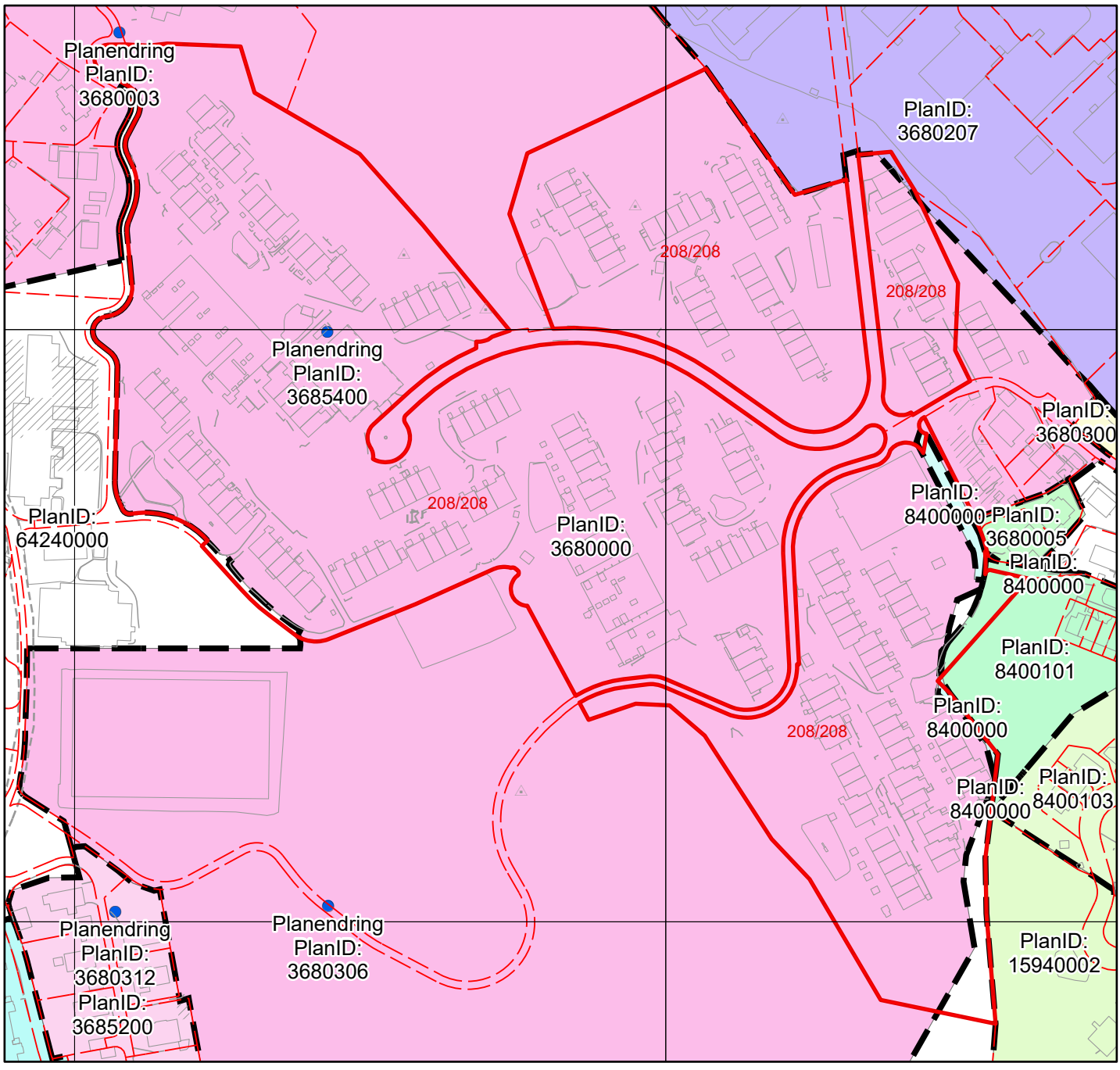
N

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:
PlanID(er): 3680207, 3680000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

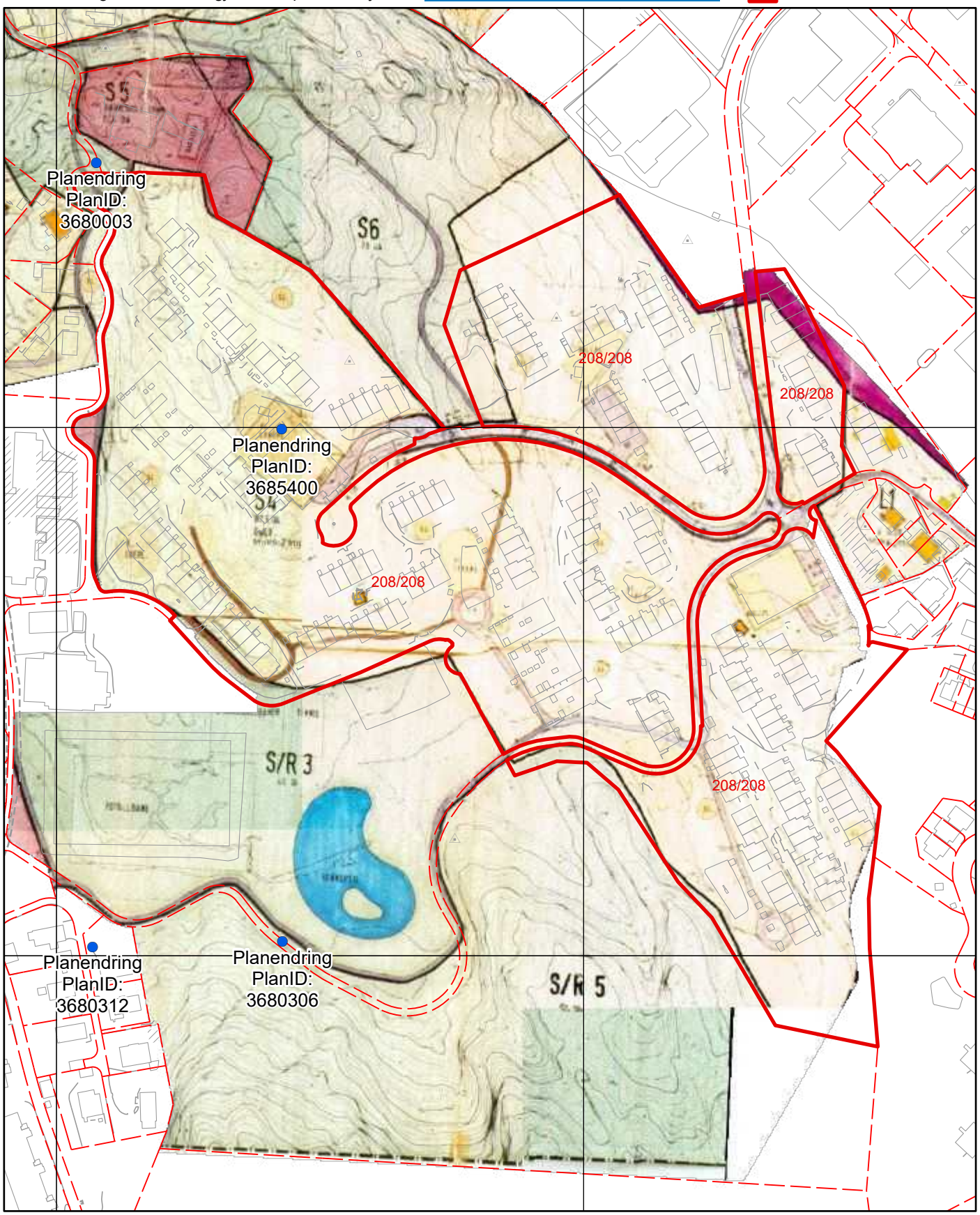
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 18.05.2026 Adresse: Åmundsdalen 4 m.fl.

N

PlanID(er): 3680207, 3680000

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

Eiendomsflate



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

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

Fylkes... 18 DES 1972 Utbyggingsavdelinga

Fylkes... - 6 MARS 1973 Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland 20 MARS 1973 Utbyggingsavdelinga

BOLIGOMRÅDE

- KVARTALS LEKEPLASS
- BALLPLASS
- SAND LEKEPLASS
- OVERDEKKET PARKERING
- GARASJER
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES
- FORRETNINGSOMRÅDE
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
- INDUSTRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- OFFENTLIG KJÖREVEG OG FORTAU
- KJÖREVEG
- OFFENTLIG GANGVEG
- GANGVEG
- PARKERING
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- OMRÅDEBEGRENSNING
- HÖYSPENTLINJE
- PLANENS BEGRENSNING

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

MILJØVERNDEP. 0710 PL. 23.3

N

M 1:1000

R 5.368

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

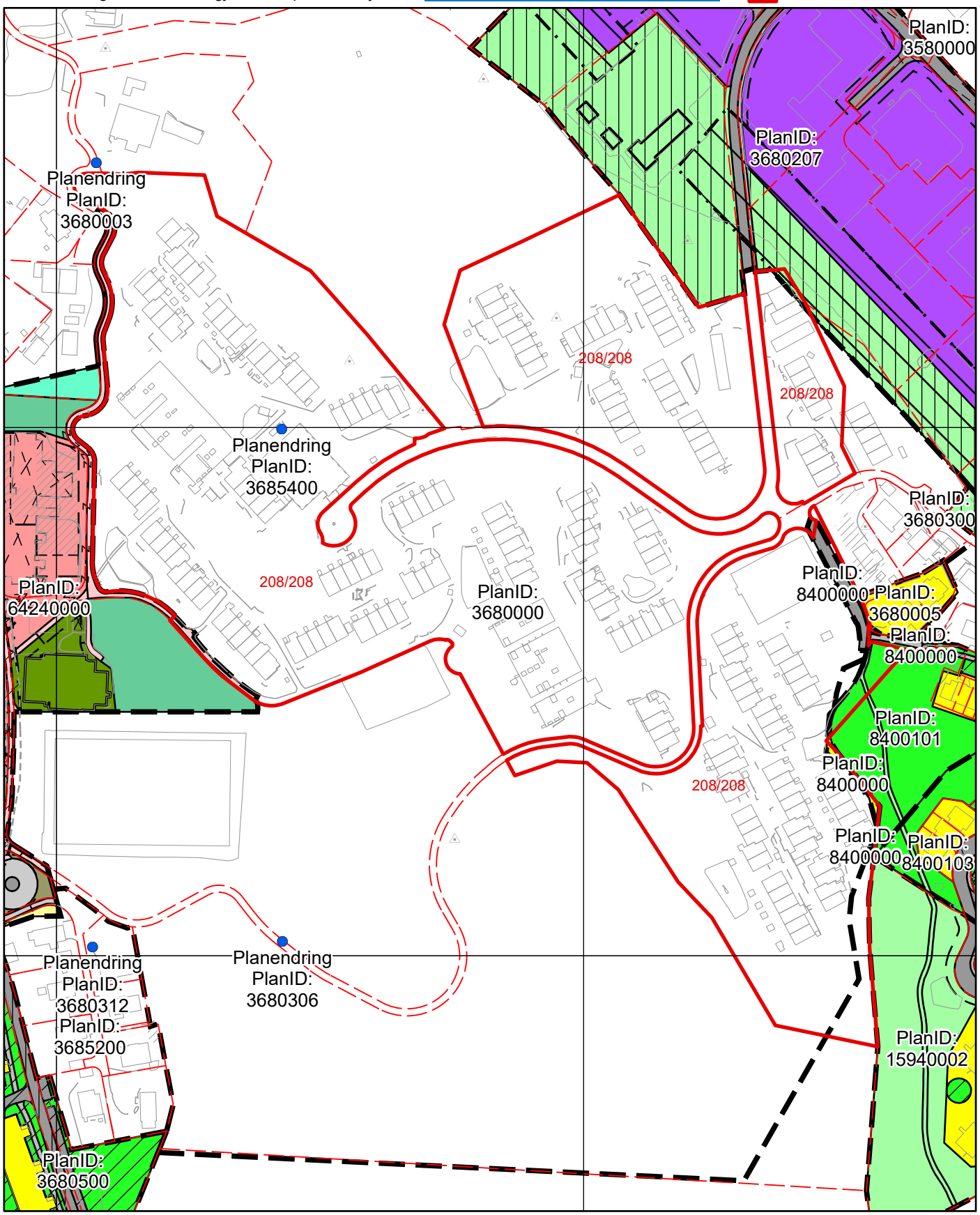
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 18.05.2026 Adresse: Åmundsdalen 4 m.fl.

N

PlanID(er): 3680207, 3680000

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

Eiendomsflate



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

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

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

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

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1430 - Idrettsstadion

1490 - Andre idrettsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

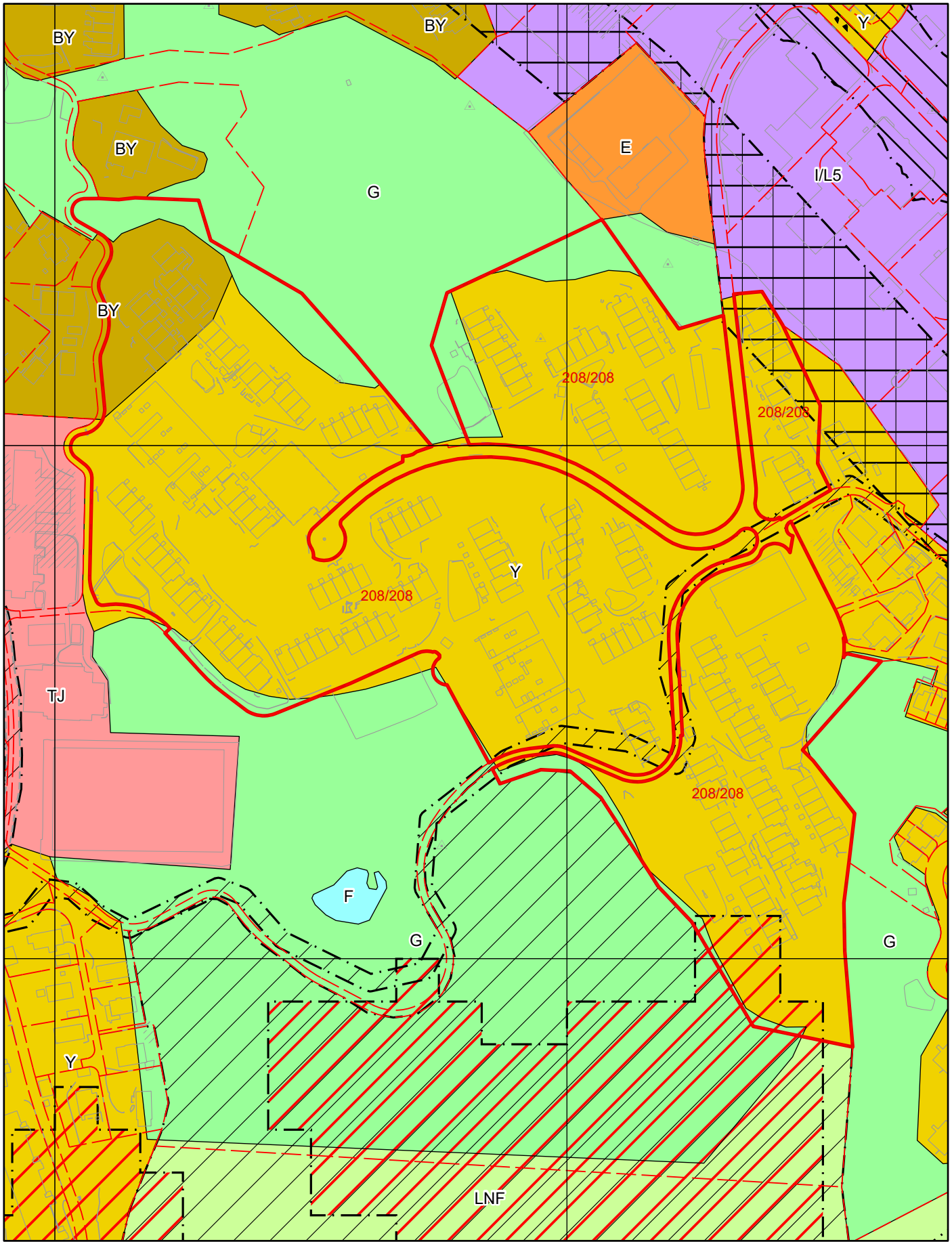
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Adresse: Åmundsdalen 4 m.fl.

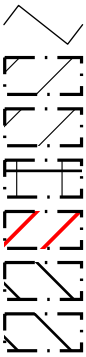
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

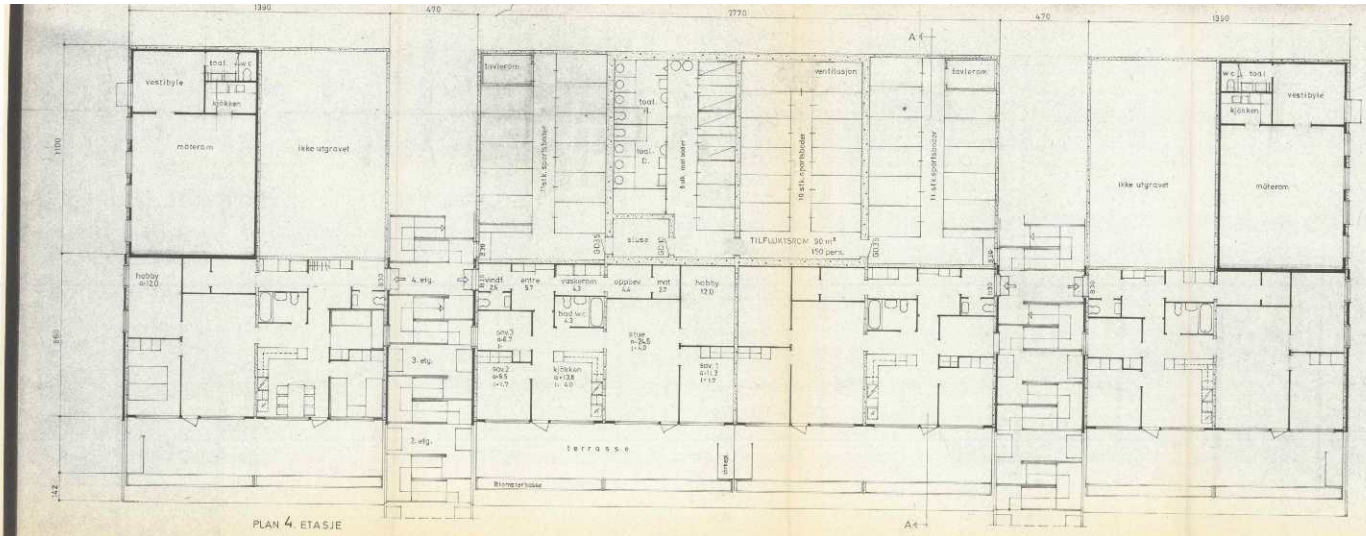
Næringsbebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

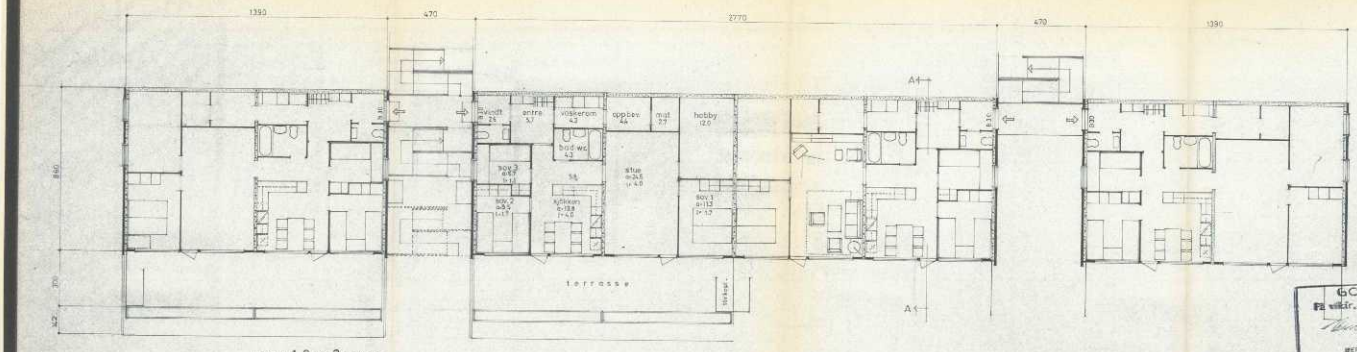
Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder



PLAN 4. ETASJE



PLAN 1. 2. OG 3. ETASJE

GODKJENT
Fil. vilkår, se skriv av 1/9 1971
Tekniske etat
Overingeniør
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.

GODKJENT
PÅ VILKÅR, SE SKRIV AV 1 197
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
OVERINGENIØR

GODKJENT
PÅ VILKÅR, SE SKRIV AV 1 197
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
OVERINGENIØR

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG
20 MARS 1974

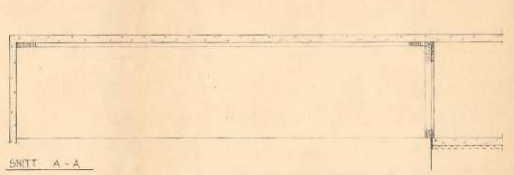
ALLPLAN A/S

SEVDALEN
TERRASSEHUS

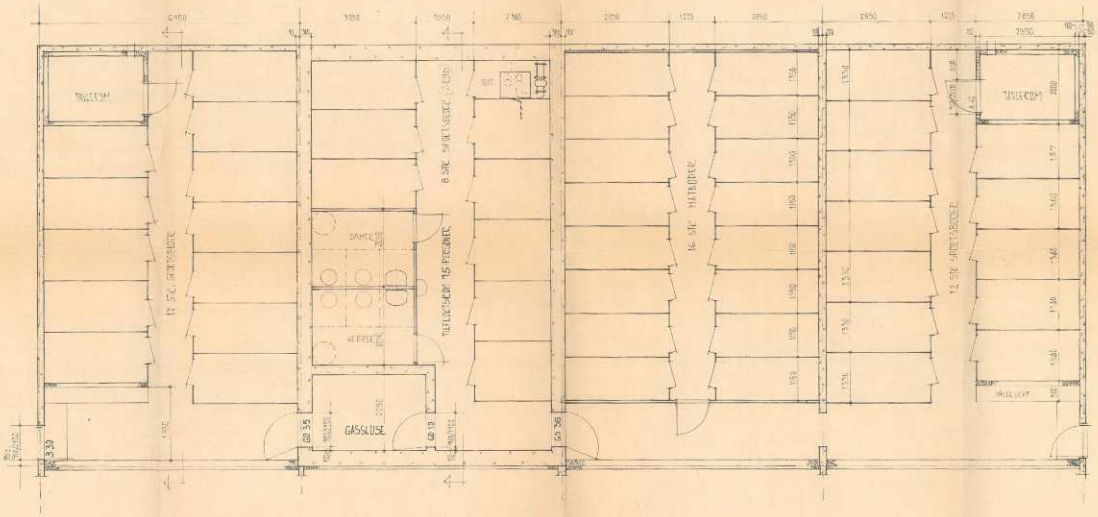
PLAN 1. 2. 3. OG 4. ETG.

1:100

26-020



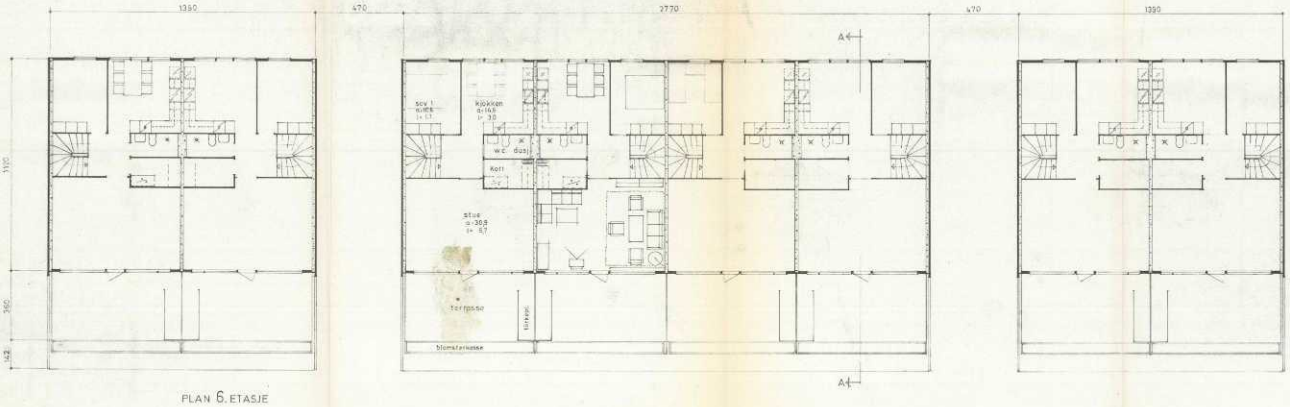


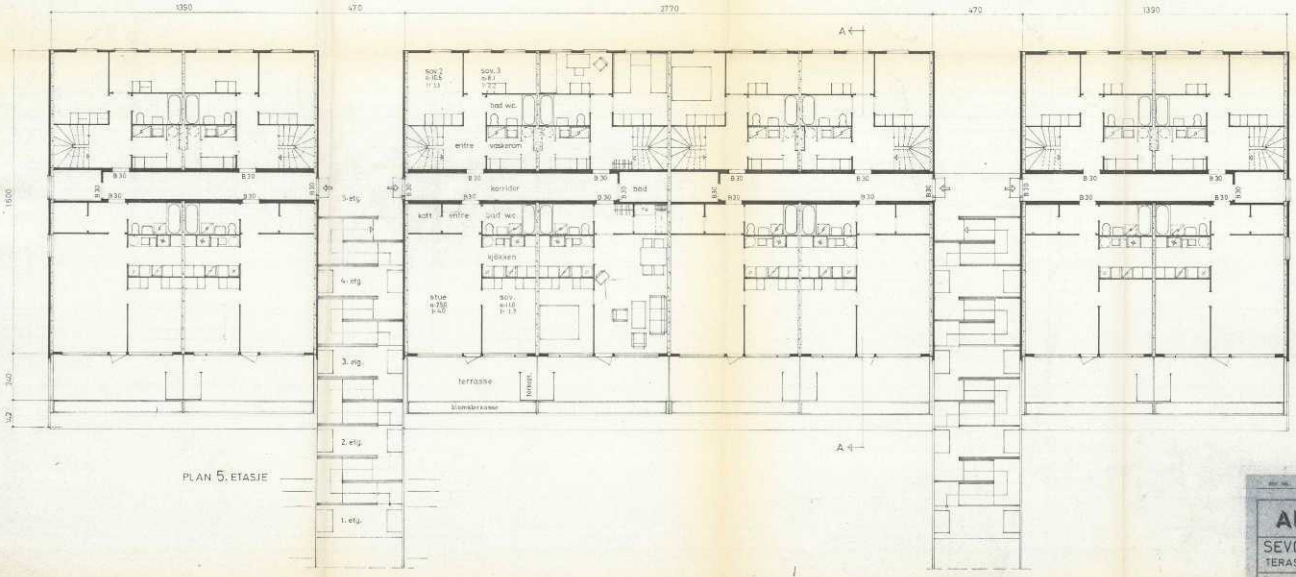


GODKJENT
På vilkår, se brev av 1/7 1974
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVD.

Bergen Sivilforsvar
5 AUG. 1974
Jnr. 1155

ALLPLAN A/S			
SEVDALEN	MÅLESTOKK	MÅL	
TERRASSEHUS	I	1:50	A
	II	1:5	
PLAN KJELLER 4 ETG.			26-034





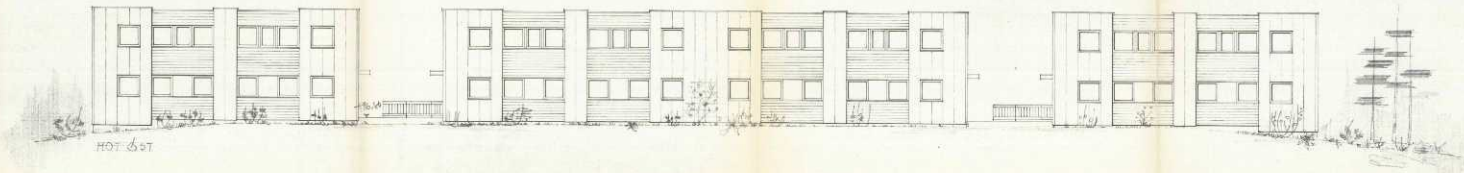
GODKJENT
På vilkår, se skriv av 17/9 1974
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKAVD.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
24 MAI 1974
REGULERINGSAVDELING
ÅSANE DISTRIKT

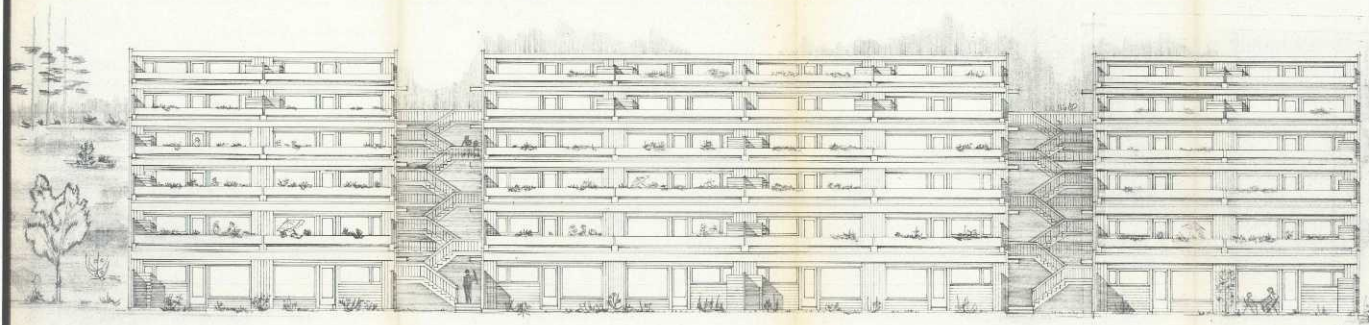
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. BYGGVAG
28 MAI 1974

ALLPLAN A/S

SEVDALEN TERASSEHUS	HUS	MÅL	T 65-71 X
		1:100	A
PLAN 5. OG 6. ETASJE	26-021		



MOT ØST



MOT VEST

GODKJENT
På vilkår, se skriv av 5/3 1974
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSHUD

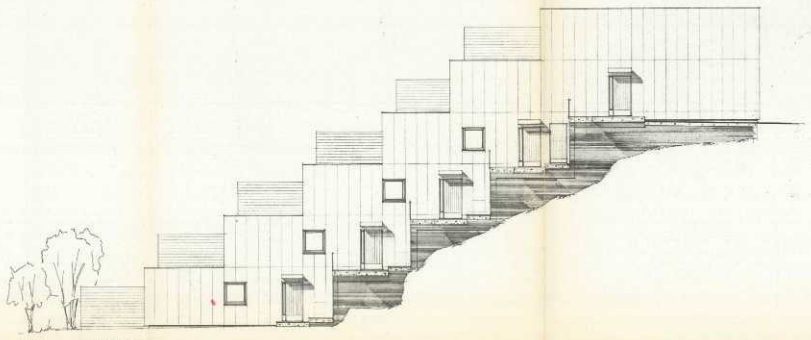
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG
20 MAR 1974

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
24 MAI 1974
TINGSAVDELING
III DISTRIKT

1	16.11.73	TE	JV	
REV. NR.	DATO	KONS.	KONTR.	

ALLPLAN A/S (Arnegt. 23 — Telefon 21 44 60)

SEUDALEN	RIBS	RIAL	T 1:50
TILBAKEHUS			X
			A
FASADER MOT ØST OG VEST			26-023



SNITT TRAPPE



SNITT

GAVL MOT SYD

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
24 MAI 1974
REGULERINGSAVDELING
ÅSANE DISTRIKT

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
AVD. EIDSVÅG
29 MAR. 1974

ALLPLAN A/S		
SEVDALEN TERRASSEHUS	MÅL 1:100	DATO 24/3-72
SNITT GAVLER		26-022

BERGEN KOMMUNE

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Bergen og Omegn Boligbyggelag
Fjøsangerveien 39
5012 Bergen/Solheimsvik

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. MH/KS | DATO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggherre: Bergen og Omland Boligbyggelag

Adresse: Fjøsangerveien 39, 5012 Bergen/Solheimsvik

ÅSANE gnr. 107, bnr. 52 m/fl., Sevdalen Borettslag, Terrassehus I.

Gjenstående arbeid:
Utvendig: Litt finplanering utenfor.

Innvendig: Montering av skilter som viser tilfluktsrommets beliggenhet.
Ferdiggjørelse av møterommene.

Nevnte arbeider må være utført innen 1 sept. 1976.

5000 Bergen, den 30.9.75

F. C. Lund
overingeniør

Magnus Hindenes

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

Sendt: m/3 stk. kopier
Kopi: Helserådet, avd. Eidsvåg
Feiervesenet, avd. Eidsvåg

Vedlegg: Stemplet og signert plantegning.

Åmundsdalen 141A

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	3 min 0.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	14 min
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 1.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Møller Bil Bergen	9 min
Åsamyrane 76	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Barkaleitet Linje 33, 87	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km
Bergen Flesland	31 min

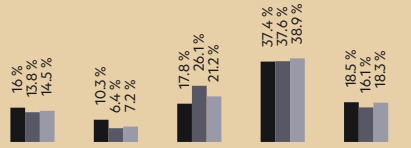
BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år... 64 barn	4 min 0.3 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 0.4 km
Rollandslia barnehage (0-5 år) 110 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	7 min
Kiwi Nyborg	13 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

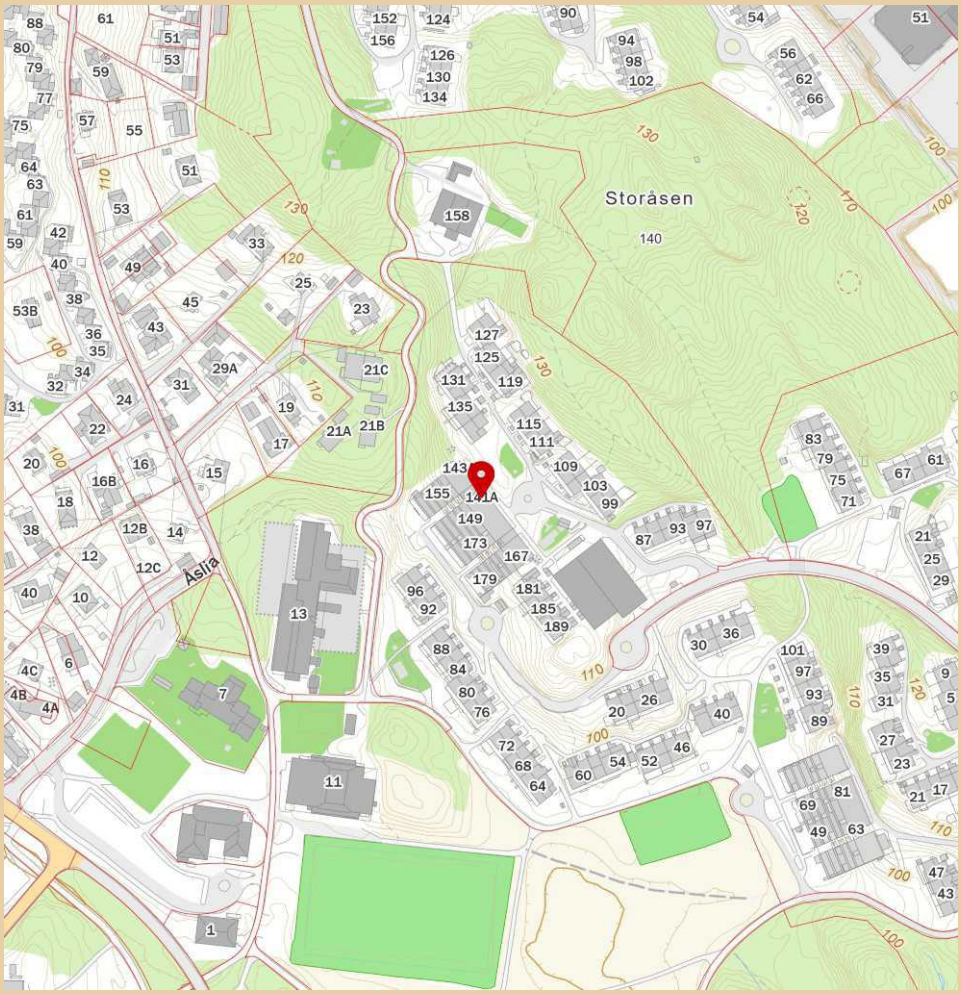
SPORT

Storåsen skole, knøttebane	4 min
Åmundsdalen	4 min
Family Sports Club Åsane	12 min
SKY Fitness Åsane	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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

Åmundsdalen 141A

Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	3 min 0.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	14 min
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 1.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Barkaleitet Linje 33, 87	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 å... 64 barn	4 min 0.3 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 0.4 km
Rollandslia barnehage (0-5 år) 110 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	7 min
Kiwi Nyborg	13 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

Horisont	15 min
Apotek 1 Horisont	15 min
Horisont Vinmonopol	15 min

SPORT

Storåsen skole, knøttebane	4 min
Åmundsdalen	4 min
Family Sports Club Åsane	12 min
SKY Fitness Åsane	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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

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:
Åmundsdalen 141 A, 5115 Ulset
Gnr. 208, Bnr. 208, andelsnr. 11 i ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260050

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.
