NORDVIK

Åmundsdalen 161b

Overbevisende toroms med trappefri tilkomst.



Velkommen til

ÅMUNDSDALEN 161B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
58	Nabolagsprofil
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026









Nøkkelinformasjon

OVERBEVISENDE TOROMS MED TRAPPEFRI ADKOMST OG SØRVESTVENDT TAKTERRASSE. SOL, UTSIKT OG ETTERTRAKTET BORETTSLAG.

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 571 259,-**
Fellesgjeld	**271 763,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 554,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

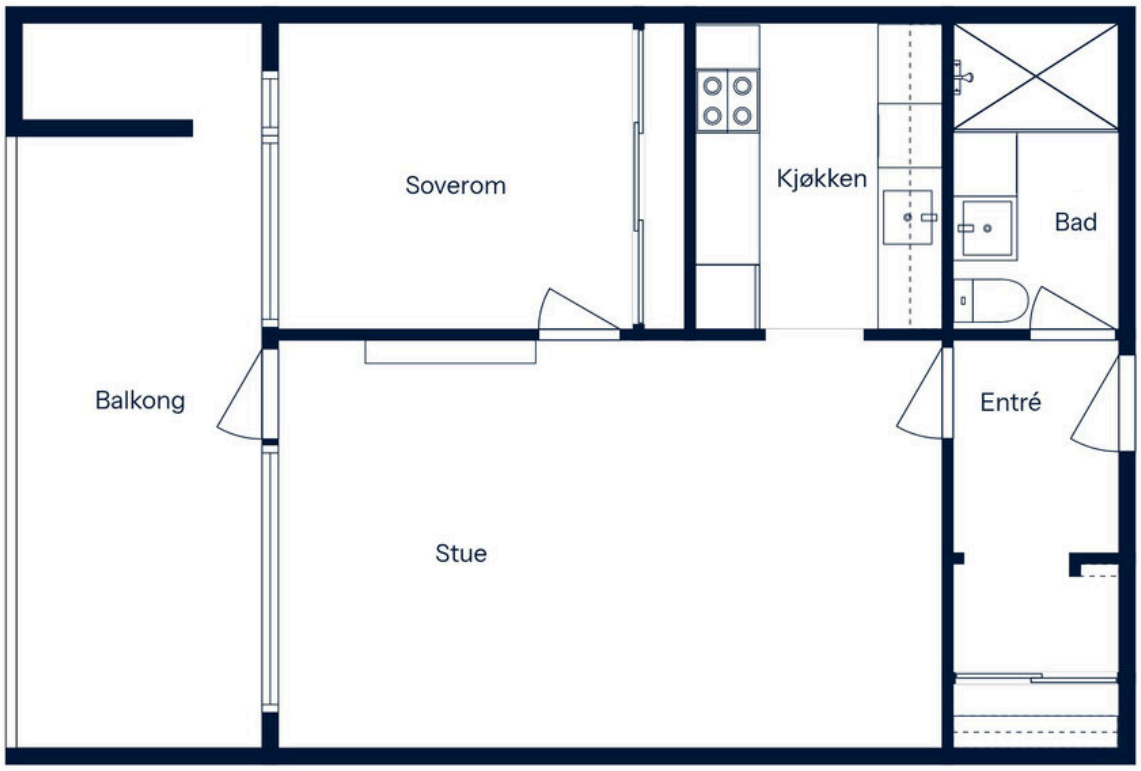
Kort fortalt

Det er ikke ofte, og det tilhører sjeldenhetene at en av leilighetene i Åmundsdalen kommer for salg. De siste tre årene er det bare syv leiligheter som har blitt solgt, hvor absolutt alle har blitt solgt for prisantydning eller over. Det betyr at de som bor her i dag trives, at det er mange som har lyst til å bo her og at det nok blir lenge til neste gang noe kommer for salg.

Dere parkerer bilen på en av parkeringsplassene dere låner av borettslaget og kommer hjem til en leilighet hvor dere kan flytte rett inn. Fra den sørvestvendte balkongen har dere sol fra tidlig formiddag til sen kveld, og utsikten over både Rolland og skogen som kryper oppover fjellet er majestetisk. Forkjøpsretten har blitt lyst ut i forkant for rask avklaring.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme
















grepa








meraki
LG









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0248/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
ÅMUNDSDALEN 161B, 5115 ULSET
Gnr 208, bnr 208 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 26 i Åmundsleitet Borettslag, org.nr. 953128969

Selgere
Martin Johannessen Stenehjem
Mariell Hellestveit

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
271 763,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 561 763,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 571 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 580 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong på 15,14 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på ca. 3,12 m² og 3,55 m² i etasjen under. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets femte etasje og inneholder:
- Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på 3,12 m² og 3,55 m².

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass ute på borettslagets fellesareal. Borettslaget opplyser om at kostnaden for parkeringsplass ute inngår i felleskostnadene. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nye fliser og møbler på bad.
- Lamper på bad og kjøkken.
- Nye dører på soverom og bad.
- Nymalte vegger og tak i stue. Nymalt tak på bad og kjøkken.

2023:
- Nytt gulv på stue, kjøkken og soverom.
- Nye storformat fliser lagt i gang.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Nye storformat fliser og baderomsmøbler i august 2026 Malt tak i august 2026 Montert nye baderomsmøbler i august 2026.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Skiftet tre kledning, etterisolert, og malt fasader, vinduene også ble skiftet til nyere standard. Terrasser ble renovert med nytt støpt betonggulv. Det ble satt treverk på blomsterkassen, bygget lagrings bod på terrassen og installert nye utelamper og stikkontakt. 2013-2014. (Det over er hentet fra forrige eiers egenerklæring) Min eiertid: Nytt epoxybelegg og reparasjon i garasje (P1).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Installert balansert ventilasjon 2013-2014 i regi av borettslaget. (Hentet fra forrige eiers egenerklæring)

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Etablert kobling til oppvaskmaskin på kjøkken av Klevstad rørservice på kjøkken AS. 2023.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. HS Rens & vedlikehold utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegg 07.05.2026.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. I juni 2023 gjorde RenTox AS en inspeksjon på alle leilighetene etter at det hadde blitt observert faraomaur i enkelte leiligheter. (Rentox AS fant ingenting når de inspiserte denne leiligheten. Det ble heller ikke observert faraomaur i denne leiligheten i forkant av inspeksjon).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. I salgsoppgaven/ finn-annonsen når vi kjøpte leiligheten, 2023.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. I salgsoppgaven/finn-annonsen da vi kjøpte leiligheten, 2023.

Vet du 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/naboer?
- Ja. Bygging av ny skole nedenfor leiligheten.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Det bygges en splitter ny skole nedenfor leiligheten. Det var en del bråk under riving av den gamle skolen for en stund siden. Jeg har ikke merket noe særlig bråk etter det.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Når de kontrollerte og renset det balanserte ventilasjonsanlegget, så ble jeg fortalt at man aldri skal justere ved å skru på den «ventilasjonshetten» som stikker ut. Da blir det ubalansert ventilasjonsanlegg sa de (Under rens og kontroll ble disse justert optimalt).

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Roy Kristian Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
- Vinduene er av PVC med 2-lags og 3-lags glass.
- Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering.
- Våtrom bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger:
- Kombimaskin (vask og tørk)
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.

Ventilasjon:
- Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 554,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, dugnad, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- TV og internett fra Bergen Fiber kr 399,-
- Dugnad kr 100,-
- Felleskostnader kr 5 055,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke i takt med generell prisstigning.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 617 324,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 469 294,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget har 265 boenheter og ligger i nærheten av Åsane Storsenter, men likevel skjermet i et naturskjønt område med bilfri gangavstand til barnehager, skoler, fritidstilbud og butikker. Det er 201 rekkehus fordelt på 37 rekker, og 64 leiligheter fordelt på 2 terrassehus. Man kan lese mer om borettslaget på deres hjemmeside https://amundsleitet.borettslag.net/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant, og vil avklares etter at boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 271 763,-pr. 23.06.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 105 757 048,- fordelt på andelene, lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,62%, fastrente
Andel av saldo per 23.06.2026: kr 215 627,-
Innfrielsesdato: 01.05.2041

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,62%, fastrente
Andel av saldo per 23.06.2026: kr 30 813,-
Innfrielsesdato: 01.08.2040

DNB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 5,30%, flytende
Andel av saldo per 23.06.2026: kr 25 323,-
Innfrielsesdato: 30.06.2054

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Borettslaget opplyser om at det er planer om rehabilitering på terrassehusene i perioden 2030-2033, og at dette vil medføre et nytt låneopptak. Det er per i dag ikke avklart hvor stor økningen i fellesgjelden vil bli.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 3 933 635,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til en hver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Borettslaget opplyser om at det er lov med dyrehold hund/katt.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7777593

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 65 976 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Mellom Flaktveit i øst, Nyborg i nord og Ulset i vest ligger populære Rolland. Fra å være et stille og myrlendt jordbruksområde, gjennomgikk nabolaget en omfattende transformasjon fra 1970-tallet og fremover. Området var opprinnelig del av de såkalte Åsamyrane, hvor det i

etterkrigstiden ble gjort ambisiøse forsøk på å drenere og dyrke opp jorden til landbruk. Da disse planene viste seg lite bærekraftige, åpnet det seg i stedet muligheter for bolig- og næringsutvikling. På 1970-tallet startet en målrettet utbygging av Åsane, og Rolland ble en sentral del av denne utviklingen. Infrastruktur, veier og boligfelt vokste frem der det tidligere var jorder og myr, og området ble planlagt med tanke på moderne familieliv. Skoler, barnehager og nærmiljøtilbud ble etablert i takt med boligbyggingen, noe som la grunnlaget for et trygt og funksjonelt bomiljø. Gjennom 1980-tallet fortsatte utviklingen med ytterligere boligbygging og etablering av handel og servicetilbud i nærområdet. Dette bidro til å forme Åsane til et av Bergens viktigste bydelsknutepunkt, med korte avstander til både daglige behov og rekreasjonsmuligheter. I dag fremstår Rolland som et veletablert og attraktivt boligområde, hvor den gjennomtenkte utbyggingen fra denne perioden fortsatt preger bomiljøet. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som man nyter godt av nærheten til et bredt tilbud av fasiliteter.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.09.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Utvendig:
- Litt finplanering utenfor.

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

Det ble gitt en frist på å ferdigstille overnevnte arbeid innen 01.09.1976. Det er uvisst om arbeidene er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Åsane. Rolland - Storåsen, ikrafttrådt 13.11.1973, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid avsatt til bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

En del av eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:
- PlanID: 64240000 - 2015 - Gang - Sykkelveg - Berøringsgrad 0,3%. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbyggingen av ny Rolland skole. Kjøper må belage seg på økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.
- PlaID: 64240000 - 2019 - Annen veggrunn, grøntareal - Berøringsgrad 0,1%. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbyggingen av ny Rolland skole. Kjøper må belage seg på økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk veifar - berøringsgrad 2,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 66290000 - Åsane. Strategisk planogram for Åsane sentrale deler. Saksnr.: 202220546. Hensikten med planen er å bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 207/8 - Åmundssvingen 22 - Nybygg bolig. Saksnr.: 202228481. Dette kan føre til økt trafikk og støy.
- 208/214 - Åslia 13 - riving av hele bygg, oppføring av nytt skolebygg m.m. Saksnr.: 202513271. Dette vil medføre økt trafikk og byggestøy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst fem servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bebyggelse, vann og kloakkledninger og vei.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 234,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Takstmann) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Interiørveileder kr. 2 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 659,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i borettslag
Åmundsdalen 161 B, 5115 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 208, bnr. 208
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1582 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OG1947

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

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.

Byggoppdrag Prosjekt RN

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

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

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

Rapportansvarlig

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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.
Se også vedlagte egenerklæring fra eier som kan inneholde supplerende opplysninger som er relevant for ny eier å kjenne til.

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
For informasjon om vedlikehold og ansvar som hviler på borettslaget og på den enkelte eier/andelseier, se lagets vedtekter.

Vinduene er av PVC med 2-lags og 3-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.

Det er balkong mot sør med gode sol og utsiktsforhold.
Betong konstruksjon. Rekkverk med blomsterkasse.
Levegger av trevirke. Skur for oppbevaring på balkong.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 15,14 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene er med malte plater og fliser. Himlingen er med malte glatte flater.

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

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppusset med flis på flis og nytt membransjikt.
Oppusset av eier som er faglært murer.
Våtrommets underliggende oppbygging bak eksisterende fliser er fra byggeår. Varmekabler er fra byggeår og ikke skiftet ved denne oppussing.
Våtrommets tekniske tilstandsvurdering er derfor basert på leilighetens byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk ihht. byggeårets regelverk.
Nedsenket gulv i dusjsone.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 30 mm.
Våtrommet er innredet med møbel med heldekkende servant, speil, lys, std. toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vender mot nabo og fellesareal.
Tilstøtende rom har kjøkkeninnredning. Her er det montert lekkasjesikring og magnetventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Flislagt vegg over benker.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Benkebereder på kjøkken.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Røykvarsler finnes i boligen.
Brannslukningsapparat finnes i boligen.
Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell, anrettet med drenerende steinmasser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 1975.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar, ikke tilstandsvurdert, kun basert på alder og at det ikke er opplyste problemer.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

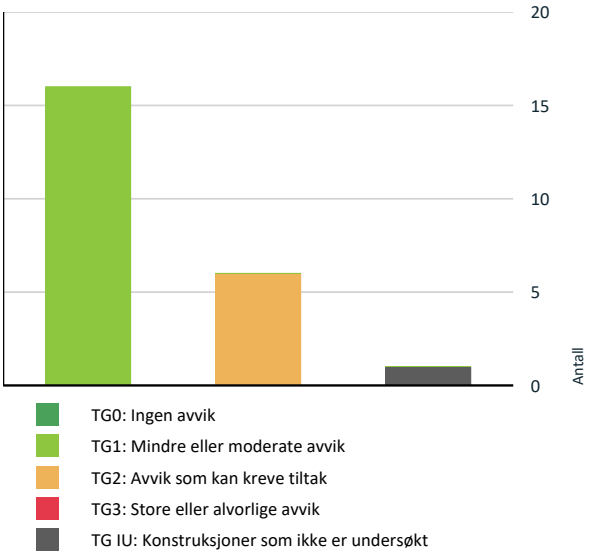
Andelsleilighet i borettslag

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Siste godkjente tegninger er fremlagt.
Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i borettslag

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom 4,55 m2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom 4,55 m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1975

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Oppusset baderom (overflater og utstyr) Arbeid som er utført: Nye storformat fliser og baderomsmøbler i august 2026. Malt tak i august 2026. Montert nye baderomsmøbler i august 2026. Opplyst i eiers egenerklæring.
	Modernisering	Det anmodes å lese borettslagets vedtekter, oppgradering og vedlikeholdsprogram og annen relevant informasjon fra laget.
	Modernisering	Øvrige opplysninger: Se eiers egenerklæring, samt rapportens innhold.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
For informasjon om vedlikehold og ansvar som hviler på borettslaget og på den enkelte eier/andelseier, se lagets vedtekter.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 2-lags og 3-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong mot sør med gode sol og utsiktsforhold.
Betong konstruksjon. Rekkverk med blomsterkasse.
Levegger av trevirke. Skur for oppbevaring på balkong.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 15,14 m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og fliser. Himlingen er med malte glatte flater.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen problemer med dette ifølge. Eier.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppusset med flis på flis og nytt membransjikt.
Oppusset av eier som er faglært murer.
Våtrommets underliggende oppbygging bak eksisterende fliser er fra byggeår. Varmekabler er fra byggeår og ikke skiftet ved denne oppussing.
Våtrommets tekniske tilstandsvurdering er derfor basert på leilighetens byggeår.



Oppusset overflater og innredning.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Fremskaffe våtromsdokumentasjon dersom mulig

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk ihht. byggeårets regelverk.
Nedsenket gulv i dusjsone.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

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



Membran under nye fliser er smøremembran. Membran er smurt ned i sluket uten påsatt klemring.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med møbel med heldekkende servant, speil, lys, std. toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM 4,55 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vender mot nabo og fellesareal.
Tilstøtende rom har kjøkkeninnredning. Her er det montert lekkasjesikring og magnetventil.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN 6,23 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Flislagt vegg over benker.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.

5. ETASJE > KJØKKEN 6,23 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• 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

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Benkebereder på kjøkken.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Berederen etikett

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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. Tilstandsgraden 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.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.


Boligens sikringsskap


Kursfortegnelse i skap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler finnes i boligen.
Brannslukningsapparat finnes i boligen.
Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 1975.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar, ikke tilstandsvurdert, kun basert på alder og at det ikke er opplyste problemer.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.



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

Andelsleilighet i borettslag

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	53			53	15
4. Etasje		7		7	
SUM	**53**	**7**			**15**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré / gang 5,90 m2, bad/vaskerom 4,55 m2, stue 23,92 m2, kjøkken 6,23 m2, soverom 10,76 m2		
4. Etasje		Bod 1/ 3,12 m2, bod 2/ 3,55 m2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Siste godkjente tegninger er fremlagt.
Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring, samt rapportens innhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Martin Johannessen Stenehjem	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Åmundsdalen 161 B

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

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

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 5 554,-
herav
TV og Internett 399,00 Månedlig
Dugnad 100,00 Månedlig
Felleskostnader 5 055,00 Månedlig

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0501/ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG	953128969	H0501	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB) Borettslaget har egen hjemmeside https://amundsleitet.borettslag.net/	Hellestveit Mariell, Stenehjem Martin Johannessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	10 980	*31.12.2025*	271 762	*23.06.2026*

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i etablert borettslag i Åmundsdalen i Åsane bydel.
Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.
Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt til nærområdet.
Gangavstand til nærbutikk og idrettsanlegg på Rolland.
Kort avstand til kjøpesentre i bydelen.
Bydelen har rikelig med butikker, servicetilbud, treningsmuligheter og fine turterreng.

Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer

Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg ihht forskrift "tryggere bolighandel".

Forkjøpsrett

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende blokker og -småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7777593			

Kommentar
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.06.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	04.08.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Forretningsfører	23.06.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	26.06.2026	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.08.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	09.11.1973	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin S Johannessen	9578-5999-4-4300546	2026-08-04 20:05:39
Mariell Hellestveit	9578-5999-4-4420283	2026-08-04 20:42:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0248/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åmundsdalen 161B, 5115 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Martin Johannessen Stenehjem, Mariell Hellestveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye storformat fliser og baderomsmøbler i august 2026 Malt tak i august 2026 Montert nye baderomsmøbler i august 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tre kledning, etterisolert, og malt fasader, vinduene også ble skiftet til nyere standard. Terrasser ble renovert med nytt støpt betonggulv. Det ble satt treverk på blomsterkassen, bygget lagrings bod på terrassen og installert nye utelamper og stikkontakt. 2013-2014. (Det over er hentet fra forrige eiers egenerklæring) Min eiertid: Nytt epoxybelegg og reparasjon i garasje (P1)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Installert balansert ventilasjon 2013-2014 i regi av borettslaget. (Hentet fra forrige eiers egenerklæring)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert kobling til oppvaskmaskin på kjøkken av Klevstad rørservice på kjøkken AS. 2023

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: HS Rens & vedlikehold utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegg 07.05.2026

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: I juni 2023 gjorde RenTox AS en inspeksjon på alle leilighetene etter at det hadde blitt observert faraomaur i enkelte leiligheter. (Rentox AS fant ingenting når de inspiserte denne leiligheten. Det ble heller ikke observert faraomaur i denne leiligheten i forkant av inspeksjon)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: I salgsoppgaven/ finn-annonsen når vi kjøpte leiligheten, 2023

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven/finn-annonsen når vi kjøpte leiligheten, 2023

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Bygging av ny skole nedenfor leiligheten.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det bygges en splitter ny skole nedenfor leiligheten. Det var en del bråk under riving av den gamle skolen for en stund siden. Jeg har ikke merket noe særlig bråk etter det.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Når de kontrollerte og renset det balanserte ventilasjonsanlegget, så ble jeg fortalt at man aldri skal justere ved å skru på den «ventilasjonshetten» som stikker ut. Da blir det ubalansert ventilasjonsanlegg sa de. (Under rens og kontroll ble disse justert optimalt)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0248/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mariell Hellestveit	**2026-08-04**	**Martin S Johannessen**	**2026-08-04**

Identifikasjon

Mariell Hellestveit

Identifikasjon

Martin S Johannessen

Signicat

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



Adresse	
Åmundsdalen 161B, 5115 ULSET	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329085**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139751310**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
170,71 kWh/m²	**9 047 kWh**



Åmundsdalen 161B, 5115 ULSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Åmundsdalen 161B, 5115 ULSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Åmundsdalen 161B

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	**16 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** 1.7 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**

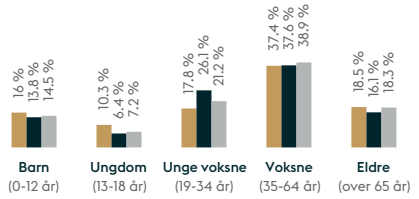
Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1... 64 barn	**4 min** 0.3 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	**8 min** 0.6 km
Rollandslia barnehage (0-6 år) 111 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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Storåsen skole, knøttebane	3 min
Åmundsdalen	4 min
Family Sports Club Åsane	12 min
SKY Fitness Åsane	13 min

Turmulighetene

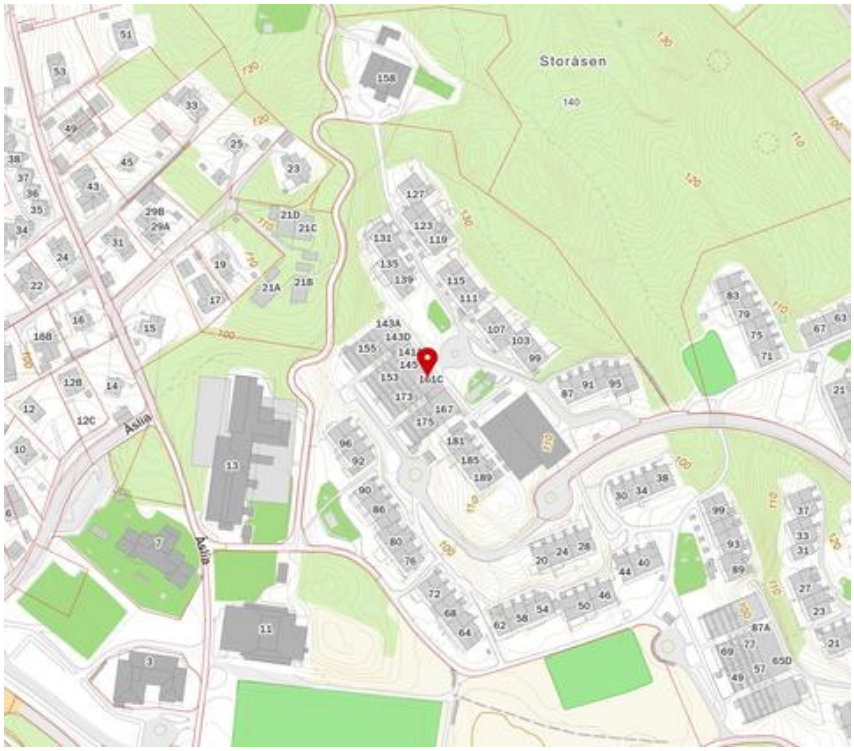
Nærhet til skog og mark 98/100

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

Vedtekter

for Åmundsleitet borettslag org nr 953 128 969.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
Ytre vedlikehold av tilbygg/påbygg som er godkjent av styret, skal vedlikeholdes av borettslaget mot tilleggsbetaling som fastsettes av styret. Endringen forutsettes å være fagmessig utført i tråd med det som er omsøkt og godkjent.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Deler av utvendig vedlikehold, f. eks. maling, rengjøring av renner, som kan nås fra bakkenivå eller altan ved hejlp av trøe og lignende, og som ikke krever sikringstiltak, kan imidlertid etter avtale utføres av andelseier. Den som ikke ønsker å inngå slik avtale må dekke kostnadene med å få arbeidet utført. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan kreve regress overfor skadevolder.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vifter, altan- og terrassedører, ytterdører til boligen, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret kan fatte vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

Statutter for garasjene P1 og P4

Åmundsleitet Borettslag

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

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

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

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

Reglene ble gjort gjeldende fra samme dato.

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

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

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

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

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

Trafikkregler for Åmundsleitet Borettslag

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER

FOR ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG

org. nr. 953 128 969

Det er en kunst å være en god nabo!

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

Ro og orden

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.

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

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

Søppel/avfall

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

Det er viktig at bosshusene er rene og ryddige slik at vi unngår bosslukt og boss som flyter omkring. 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.

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

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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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 tirsdag 29. april 2025 kl. 18.00 i Åsane Idrettslag klubbhus på Rolland

---

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

1.KONSTITUERING

a.Godkjenning av innkalling

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

VEDTAK: **Innkallingen godkjent**

b.Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem John Erik Fiske

VEDTAK: **Ovennevnte forslag godkjent**

c.Valg av referent

Forslag: Catharine Clausen

VEDTAK: **Ovennevnte forslag godkjent**

d.Valg av 2 protokollunderskrivere

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

Forslag: Johan Furelid og Harald Høiland

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

e.Valg av 3 medlemmer til tellekorps

Forslag: Det velges tellekorps hvis behov.

VEDTAK: Ovennevnte forslag godkjent

f.Opptak av navnefortegnelse

Antall stemmeberettigete til stede ved møtestart: 19

Antall fullmakter ved møtestart: 0

Antall stemmeberettigete som kom etter møtestart: 0

Totalt antall stemmeberettigete: 19 hvorav 0 er fullmakt

g.Godkjenning av dagsorden

VEDTAK: Dagsorden godkjent

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

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

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

VEDTAK: Årsberetning tatt til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP

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

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

VEDTAK: Årsregnskap for 2024 godkjent

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Valgkomiteens innstilling ble presentert av leder Harald Høiland.

Valgkomiteens forslag:

Kr. 260.000 fordelt i styret etter følgende modell:

a. Styremedlem: kr 40 000,

b. Nestleder: kr 60 000,-

c. Styreleder: kr 80 000,-

VEDTAK: **Valgkomiteens forslag til styrehonorar godkjent**

5. VALG

Valgkomiteens innstilling:

a. Valg av styremedlem for 1 år

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

b. Valg av to styremedlemmer for 2 år

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

c. Valg av medlemmer til valgkomiteen for 1 år

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

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

Styrets sammensetning for perioden 2025/2026 er som følger:

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

6. ANDRE SAKER

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

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

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

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

VEDTAK: **Enstemmig godkjent**

GENERALFORSAMLINGEN SLUTT KL 18.55

Ulset, 30.april 2025

John E. Fiske

John Erik Fiske
møteleder

Catharine Clausen

Catharine Clausen
referent

Harald Høiland

Harald Høiland
protokollunderskriver

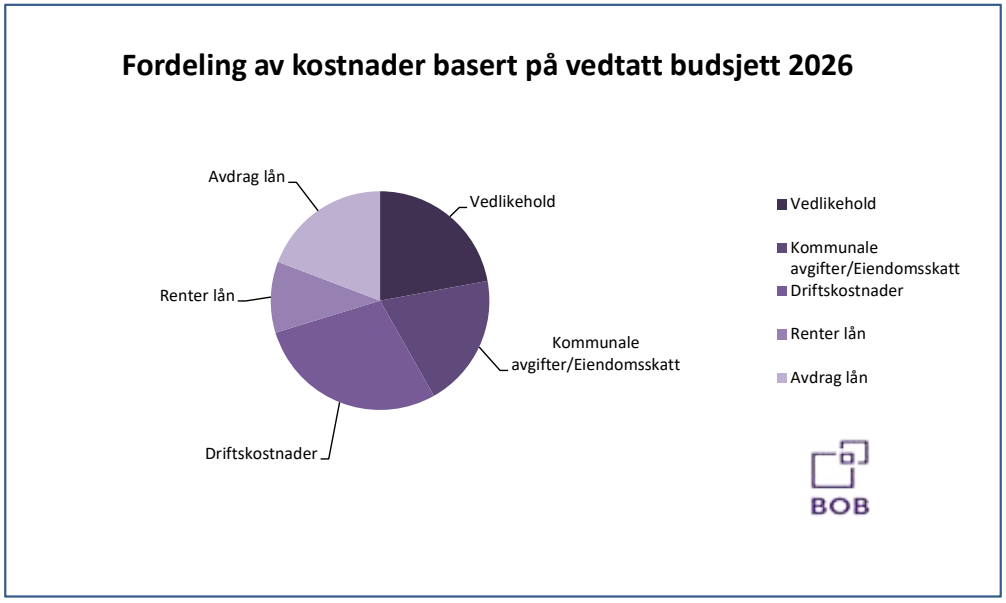
Johan Furelid

Johan Furelid
protokollunderskriver

Boligselskapets navn	59	Åmundsleitet Borettslag
Budsjett år	2026	

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

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



BOB BBL
mars 2026

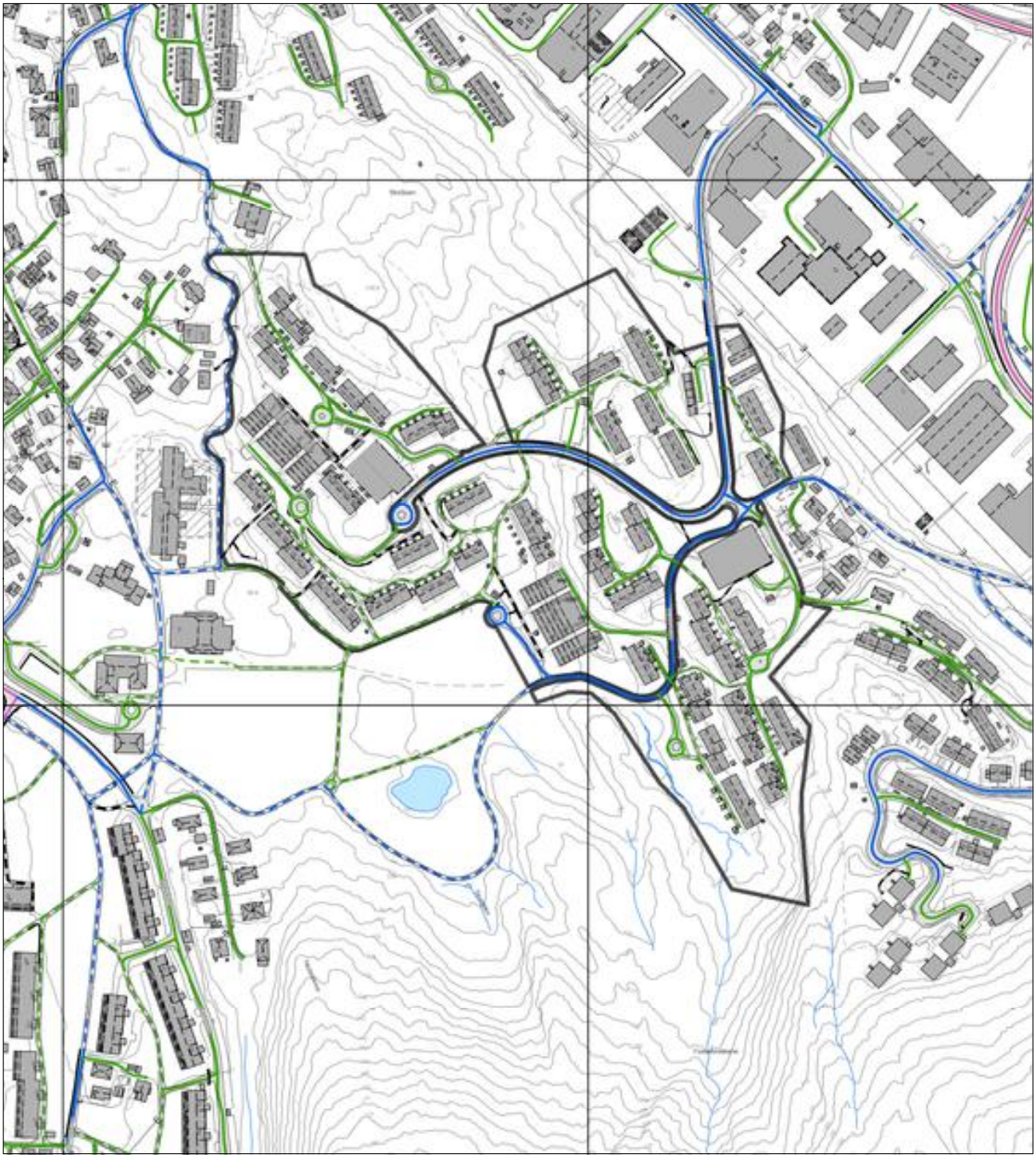
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 23.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 161B, 5115 ULSET

N



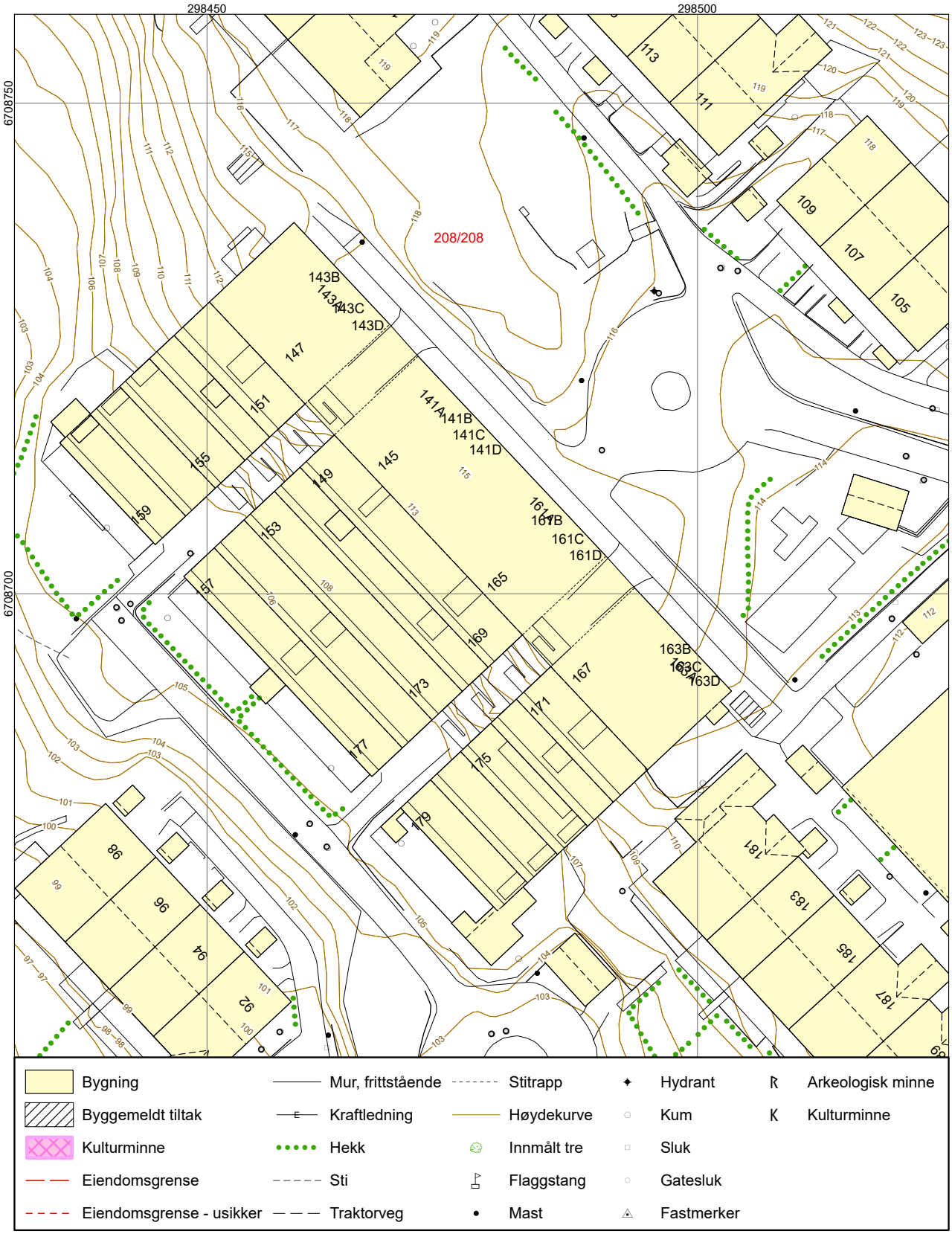
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 161B



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/208/0/0
Utlistet 24. juni 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, båndlegginger og 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

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		99,6 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2022	202220465	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64240000	2015 - Gang- sykkelveg	0,3 %
64240000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	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	85,0 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	8,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,6 %

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
8400000	30	ÅSANE. GNR 207, LID	3	190611287
3680300	30	ÅSANE. LITLEÅSEN INDUSTRIFELT L2	3	-
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762
3680100	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6	3	-
3680207	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2, TOMTEDELINGSPLAN	3	190411390
3680005	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 208, ROLLAND - STORÅSEN, DELINGSTILLATELSE BOLIGTOMT	3	200512426
8400101	31	ÅSANE. GNR 207, LID, GRENSEJUSTERING	3	199616140

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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	301164500	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	139940474	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	301164492	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164496	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	139685865	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
207/8	301164488	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164423	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
207/8	301164420	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2025	202228481
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	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	139936108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

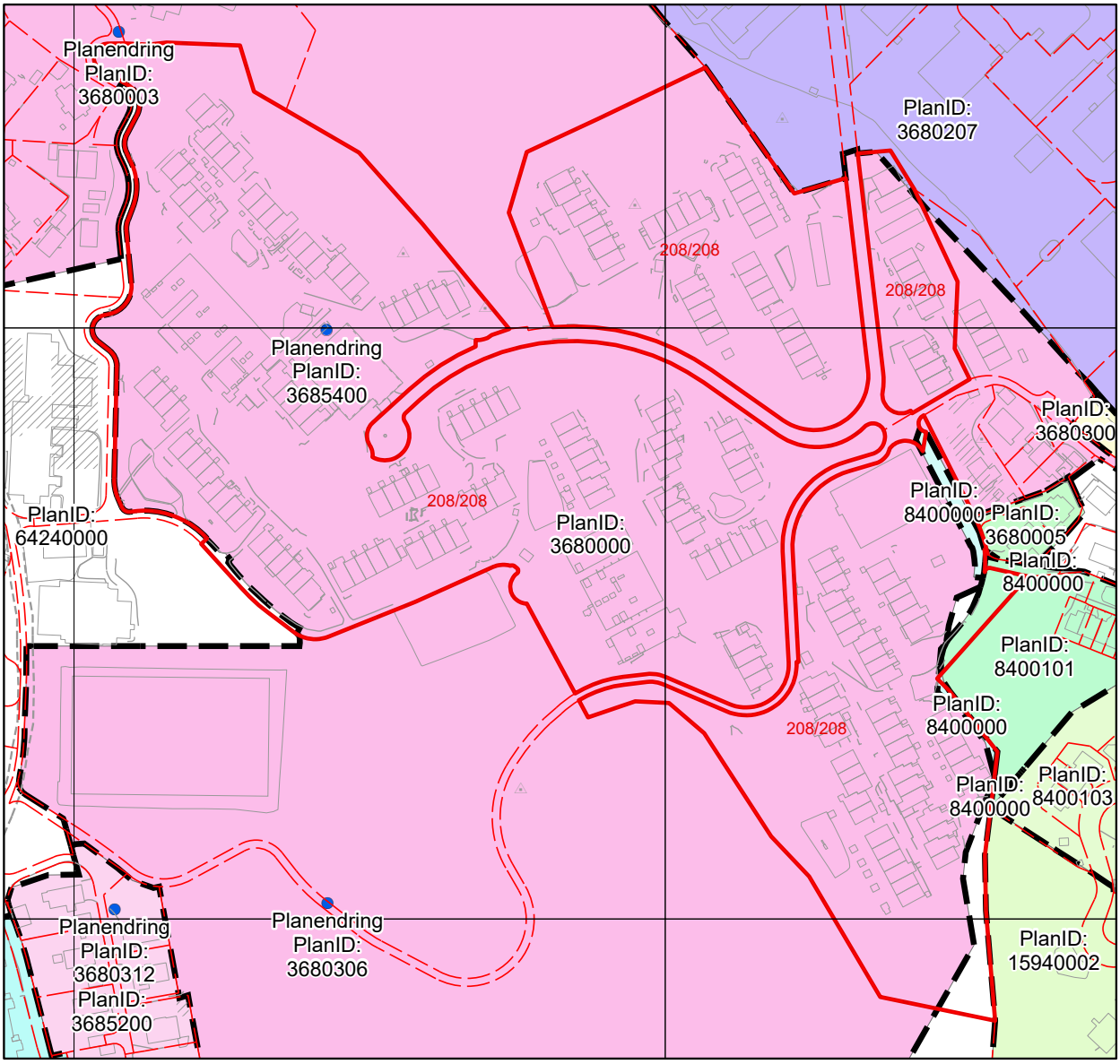
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 24.06.2026 Adresse: Åmundsdalen 161B

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

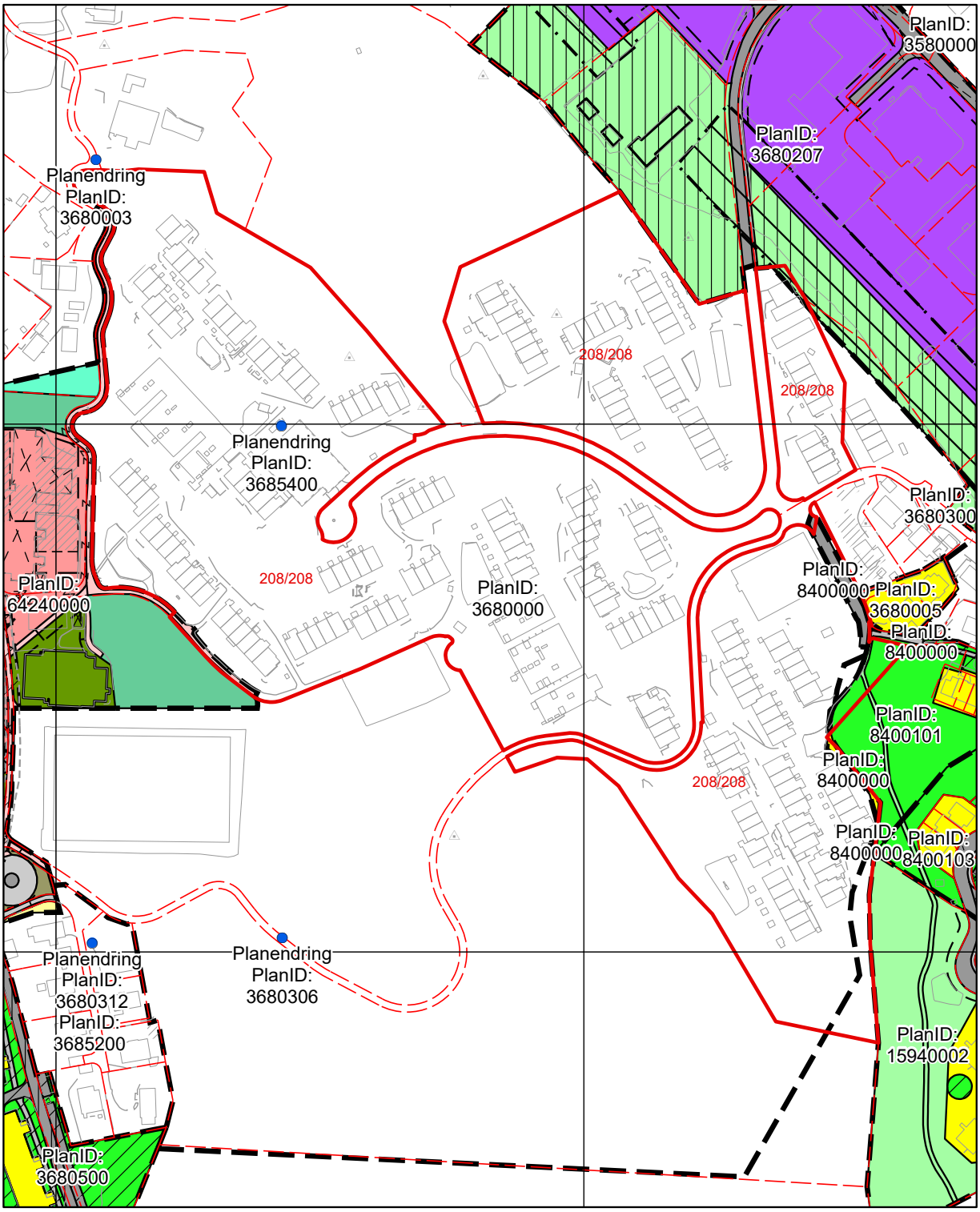
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 24.06.2026 Adresse: Åmundsdalen 161B

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

Reguleringsplan på grunnen

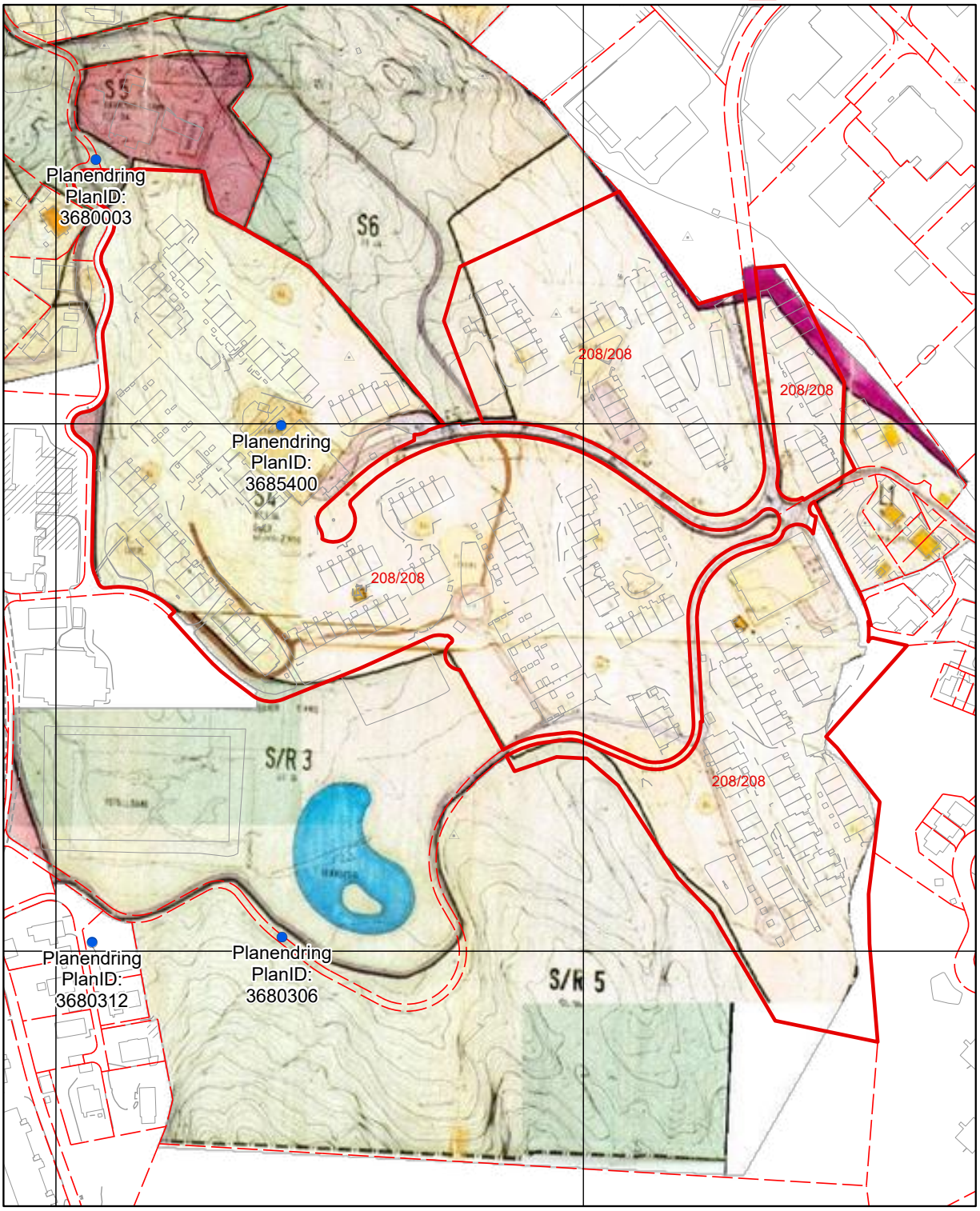
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Dato: 24.06.2026 Adresse: Åmundsdalen 161B

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



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

FORRETNINGSOMRÅDE
OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
INDUSTRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJØREVEG OG FORTAU
KJØREVEG
OFFENTLIG GANGVEG
GANGVEG
PARKERING

BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
OMRÅDEBEGRENSNING
HØYSPENTLINJE
PLANENS BEGRENSNING

Fylkes... 18 DES. 1972 ...

Fylkes... - 6 MARS 1973 ... Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland 20 DES. 1973 ... Bygningsavdelinga

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

MILJØVERNDEP. 0710 23.3 PL

N

M 1:1000

R 5.368

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

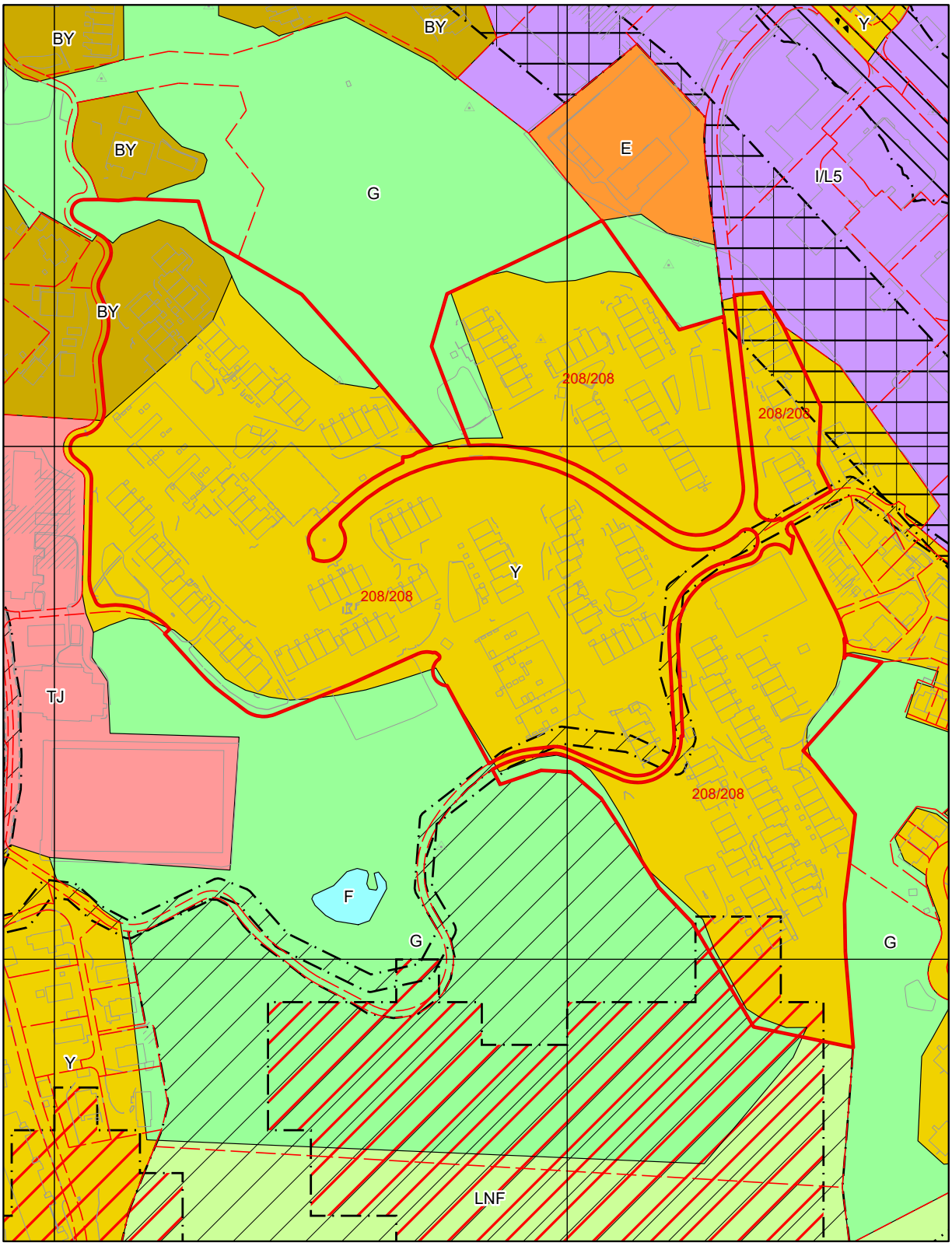
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 24.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Adresse: Åmundsdalen 161B

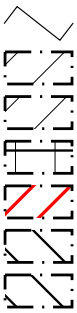
N

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

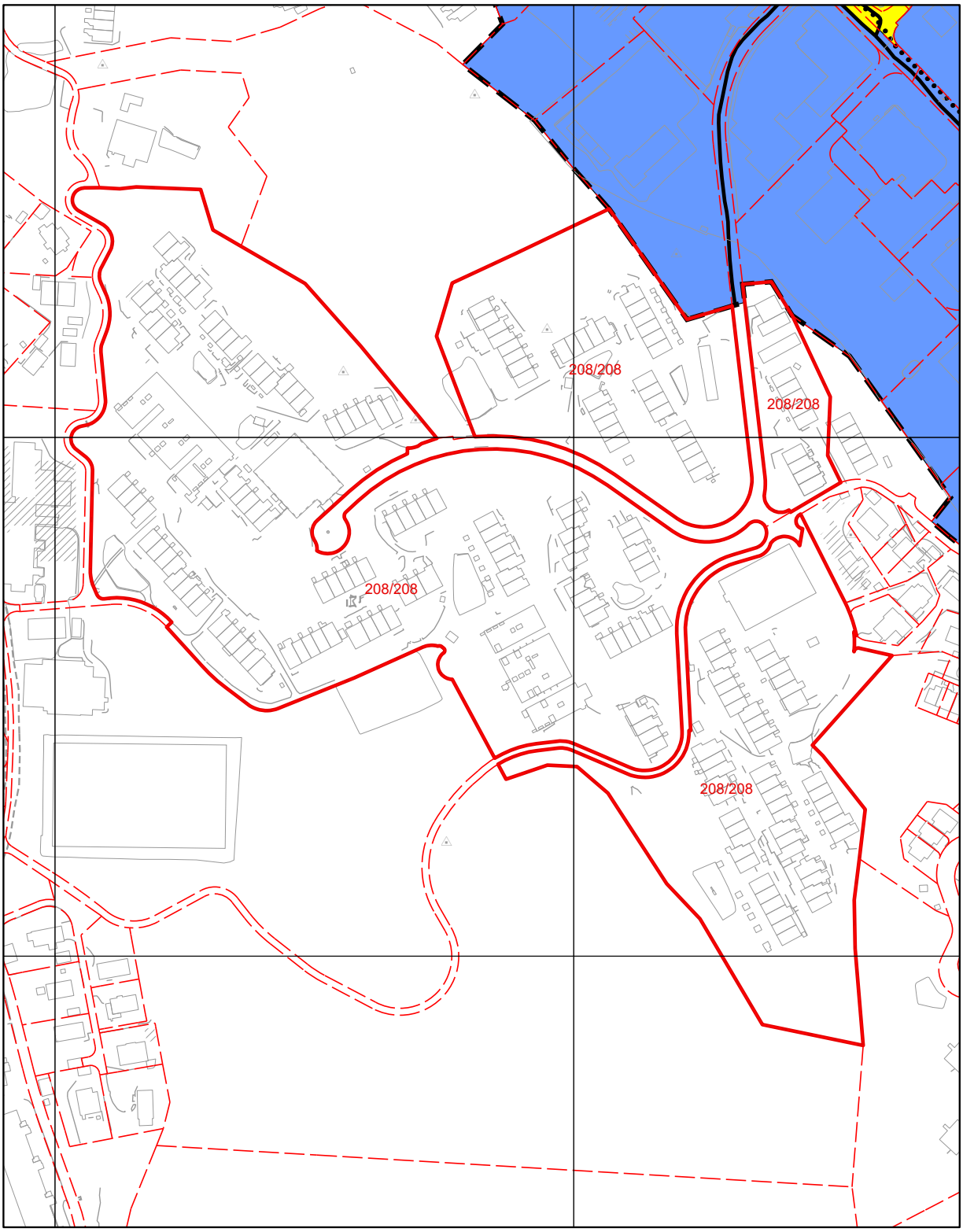
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 24.06.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/208
Adresse: Åmundsdalen 161B

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


G/S-veg


Samleveg


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

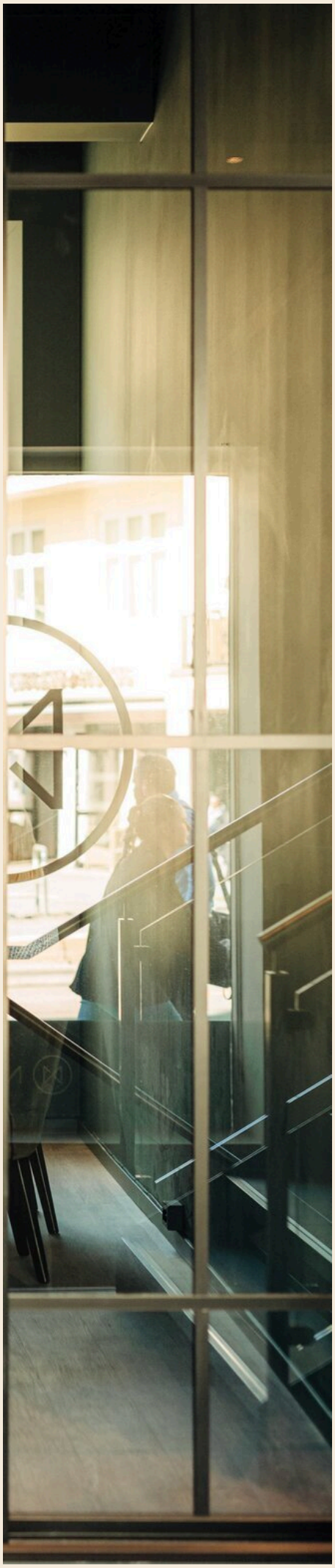
Industri (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0248/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: ÅMUNDSDALEN 161B 5115 ULSET
Matrikkel: Gnr 208, bnr 208 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995