Tilstandsrapport

Enderekkehus (i borettslag)
Åmundsdalen 111, 5115 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 208, bnr. 208
Andelsnummer 186

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3554 **Eiendomsverdi ref nr:** LY3421

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet solid og bred erfaring.
Selskapet spesialiserer seg på:

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Verditakst for bolig og fritidsbolig

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

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.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enderekkehus i borettslag oppført over to etasjer samt lagringsloft.
Sørvestvendt altan på 18,2 m².
Terrasser på til sammen ca. 30 m².

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen ligger i et etablert boligområde i Åsane. Kort vei til barnehager, skoler og dagligvare. Nærmeste busstopp, Barkaleitet, ligger om lag 6 minutters gange unna. Det er ca. 750 m til Rollandskrysset, hvor linje 4 mellom Hesjaholtet og Flaktveit passerer, i tillegg til ruter nordover. Åsane terminal ligger ca. 800 m unna, og Hesthaugen busstopp ca. 850 m unna, hvorfra blant annet linje 27 går til Haukeland universitetssjukehus. Gangavstand til servicetilbud på Horisont, Åsane storsenter og Gullgruven, med butikker, kafeer, restauranter, apotek og vinmonopol. Turområder i nærheten, blant annet Rollandsfjellet, Storsåta og Geitanuken, og kort vei til Veten. Andre tilbud i nærområdet omfatter FlipZone trampolinepark og Vestveggen klatreklubb, samt treningssentrene Sporty Åsane, SATS på Horisont og Sky Fitness Åsane, 10–13 minutters gange fra boligen.

TOMT
Felles tomt for borettslaget på 118 334,1 m². Tomten er foruten bygningsmassen opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer, prydbusker og beplantning.

ADKOMST
Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Fast parkeringsplass utendørs på fellesareal. Garasjeplass tildeles etter venteliste. Borettslaget har felles infrastruktur for elbillading, tilrettelagt på totalt 300 garasje- og parkeringsplasser. Andelseier kjøper egen ladestasjon på tildelt plass. Gjesteparkering med avgift.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene er oppført som bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende dobbeltfalset trekledning. Partier med stående kledning. Utvendig kledning og isolasjon er skiftet i regi av borettslaget i 2014. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har normalt sett begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2014.

Dører:
Ytterdør med malt dørblad og isolerglass (Cotswold-glass). Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Dør fra 1987. Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Øvrige dører ble skiftet i 2014.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon av typen saltak med tresperrer, tekket med betongtakstein. Taktekking fra 2014. Takrenner og nedløp i metall.

Altaner/balkonger:
Sørvestvendt altan på 18,2 m² med utgang fra stue. Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Levegg med liggende bord.
Terrasser på til sammen ca. 30 m² med utgang fra kjøkken.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (1,5 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang/mellomgang (12,9 m²)
Enstavs laminat på gulv, MDF-panel på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Soverom 1 (11,4 m²)
Enstavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (8,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (7,8 m²)
Belegg på gulv med oppkant, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innredet rom (10,8 m²)
Enstavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap.

Hovedetasje:

Stue (38,0 m²)
Enstavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til altan.

Kjøkken (25,1 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Utgang til hage. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,5 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 3 (14,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn (rentbrennende type) og varmepumpe i stue.
El. varmekabler på begge bad og i entré. El. varmefolie på kjøkken, stue og innredet rom.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Arealer Gå til side

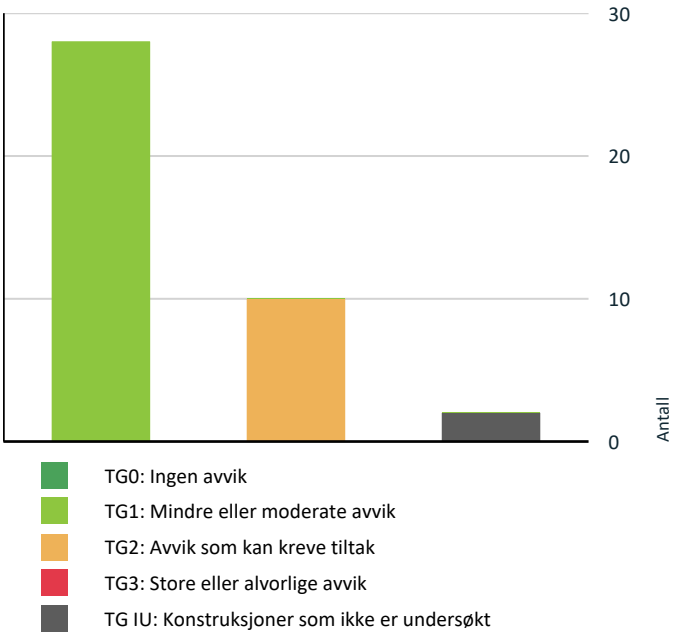
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus (i borettslag)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør Gå til side

Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Døren har usikker fremtidig funksjon.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke mulig å utføre innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Rørkurser i fordelerskap er ikke tilstrekkelig merket.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vurdering gjelder for skjulte rør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Underetasje > Bad (6,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7,8 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Malingssjikt på vegger er over 7 år.
Begrenset tilkomst til sluken.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (7,8 m²) > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS (I BORETTSLAG)



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taktekking ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2014.

Taktekking inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Takrenner og nedløp ble skiftet i regi av borettslaget i 2014.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Noe begrenset tilkomst til hele arealet grunnet en del lagring på befaringsdagen, med forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende dobbeltfalset trekledning. Partier med stående kledning. Utvendig kledning og isolasjon er skiftet i regi av borettslaget i 2014.

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har normalt sett begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Fasaden inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i 2014.

Vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.

Dører ble skiftet i 2014.

Se eget punkt vedr. inngangsdør i underetasjen.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og isolerglass (Cotswold-glass).

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Tilstandsrapport

Dør fra 1987.

Merk:
Borettslaget gir støtte på kr 10000,- ved utskifting av dør.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Døren har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ytterdører har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på 18,2 m² med utgang fra stue.

Altanen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Levegg med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser på til sammen ca. 30 m² med utgang fra kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Stålpipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront. Rentbrennende type.

Vedovn fra ca. 2022/2023 ifølge eier.

Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp. Det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget for nærmere informasjon.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

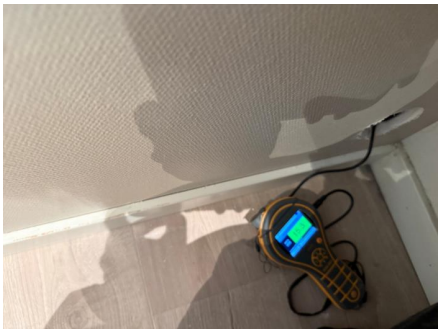
Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot tilbakefylt terreng.

Tilstandsrapport

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påforede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller i bakre del (tilbygg).

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å utføre innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk tilstanden.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp med laminat i trinn. Spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt mellom entré og gang. To-fløyet skyvedør mellom stue og kjøkken.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet ble pusset opp i 2007 ifølge eier.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet badekar i rommet.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Redusert høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved tett sluk eller større lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Oppbygging til dagens nivå må påregnes ved fremtidig renovering av våtrommet; som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være rasjonelt.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak
• Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sisterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.
• Fronter bør skiftes for å hindre videre forringelse.



UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papirarktest, med tilfredsstillende resultat på befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > BAD (6,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot annet våtrom.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppkant, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Innredning med skapdør i metall og skap med slette fronter, benkeplate i laminat og utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og skyvedørsgarderobe. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Vaskerommet ble pusset opp i 2017 ifølge eier.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med belegg.

Tilstandsrapport

Plastsluk er trolig av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Malingssjikt på vegger er over 7 år.
• Begrenset tilkomst til sluken.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset risiko med løsningen, utover at det må påregnes jevnlig vedlikehold.
• Tilkomst til sluken bør forbedres for å sikre mulighet for tilstrekkelig rengjøring og vedlikehold.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

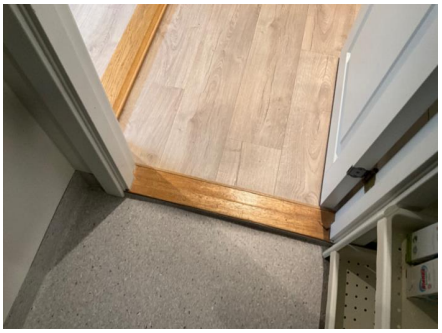
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papirarktest, med tilfredsstillende resultat på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





UNDERETASJE > VASKEROM (7,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Våtsone grenser mot annet våtrom.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusj med skyvedører samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2017 ifølge eier.

HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

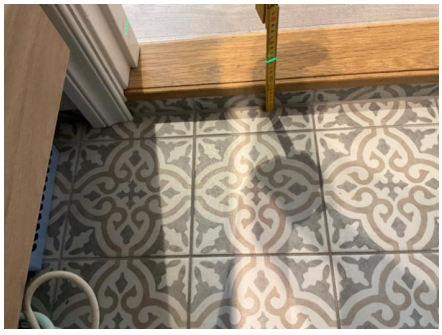
HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.





HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylerøret, ved eventuell lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papirarktest, med tilfredsstillende resultat på befaringstidspunktet.

HOVEDETASJE > BAD (2,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (25,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra IKEA
• Mikrobølgeovn fra IKEA
• Induksjonstopp (78 cm) fra IKEA
• Oppvaskmaskin fra Electrolux
• Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2017 ifølge eier.

Det er ikke montert fuktføler med automatisk vannstoppventil ved vanntilknyttet utstyr uten avrenning til sluk. Kravet gjelder for installasjoner utført fra og med TEK10. Lekkasje fra oppvaskmaskin, kjøleskap eller annet vanntilknyttet utstyr kan pågå over tid uten å bli oppdaget, med risiko for følgeskader på innredning, gulv og underliggende konstruksjon. Automatisk lekkasjestopper med føler bør monteres av rørlegger.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (25,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle andelen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannledninger, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Rørkurser i fordelerskap er ikke tilstrekkelig merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser med manglende merking i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle andelen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vurdering gjelder for skjulte rør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i hems over kjøkkenet.

Anlegg fra ca. 2014.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerommet.

Bereder ble produsert i 2017.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble montert i 2024.

Tilstandsrapport

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i mellomgang i underetasjen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40 A, 2 kurser på 25 A, 5 kurser på 16 A og 3 kurser på 15 A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad og i entré. El. varmefolie på kjøkken, stue og innredet rom.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt eltilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. På tilbygg er anlegget av eldre alder.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
• Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fall fra bygningen gir økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, og fuktinntrenging kan ikke utelukkes over tid. Terrenget bør bearbeides slik at overvann ledes bort fra bygningen; anbefalt fall er minimum 1:50 de første tre meterne der det er praktisk mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult, og alder og materiale er ukjent.

Utvendige vann- og avløpsledninger inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

For å fastslå tilstanden må det eventuelt gjennomføres kamerainspeksjon eller tilsvarende undersøkelser.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Opplysninger fra eier.

Standard
Grunnmur av murte forskalingsblokker.
Yttervegger i trekonstruksjon (bindingsverk). Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning.
Pulttak med tresperrer. Yttertekking med betongtakstein.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

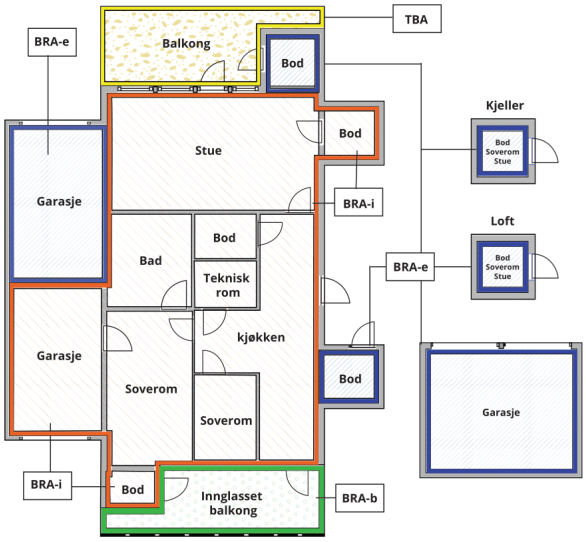
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus (i borettslag)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	61			61	
Hovedetasje	82			82	48
SUM	**143**				**48**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (1,5 m²), gang/mellomgang (12,9 m²), soverom 1 (11,4 m²), soverom 2 (8,0 m²), bad (6,4 m²), vaskerom (7,8 m²), innredet rom (10,8 m²)		
Hovedetasje	Stue (38,0 m²), kjøkken (25,1 m²), bad (2,5 m²), soverom 3 (14,8 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,1 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i gang/mellomgang i underetasjen ble målt til ca. 2,33 meter. Takhøyde i stue i hovedetasjen ble målt til mellom ca. 2,45-3,3 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Merk at innredet rom har begrenset dagslysflate og tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Utvendig bod

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod (7,3 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.7.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Arvid Njøten	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Åmundsdalen 111

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0101/ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG	953128969	H0101		Njøten Arvid, Njøten Marianne Myrås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
186

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	28.07.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	28.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	28.07.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	28.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	
2	02.08.2026	
3	08.08.2026	
4	08.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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.»*

Egenerklæring

Åmundsdalen 111, 5115 ULSET

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åmundsdalen 111	Åmundsdalen 111	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

20 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Njøten, Marianne Myrås

Selger

Njøten, Arvid

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad oppe. Ny sluk,, varmekabler, rør i rør, fliset gulv, nye møbler WC, spotter, vegger, dør. Vaskerom. Nytt gulv, vegger, rør i rør, isolert, ny servant, møbler. Bad nede ble tatt i 2007. Rørlegger-arbeid av fagmann. Sluk, varmekabler, rør i rør, møbler, WC. Varmekabler gjort av elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten Hatlem

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på årstall. Tak, vegger, vinduer ble tatt i stor oppgradering i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget har oversikt over dette.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Da vi la nytt gulv i kjellerstuen cirka 2020, var det tegn til at det tidligere kan ha kommet vann inn . For sikkerhets skyld ble det revet ned alt av innvendig vegg og isolasjon og gjort forebyggende tiltak utført av profesjonelle på innvendig grunnmur.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mye elektrisk ble fornyet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pettersen & GJellestad

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet flere rør innvendig. Rør i rør ble subsidiert av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hatlem/rørlegger Hunt

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi byttet pipe og innstallerte ny ovn i 2023 eller 2024.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Laminat i stue kjøkken er lagt i lange strekk. Hvis det er kaldt ute og høy varme i gulvet kan laminat gli fra hverandre/trekke seg sammen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75628454

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Arvid Njøten	**2026-08-06**	**MARIANNE MYRÅS NJØTEN**	**2026-08-06**

Identification

Arvid Njøten

Identification

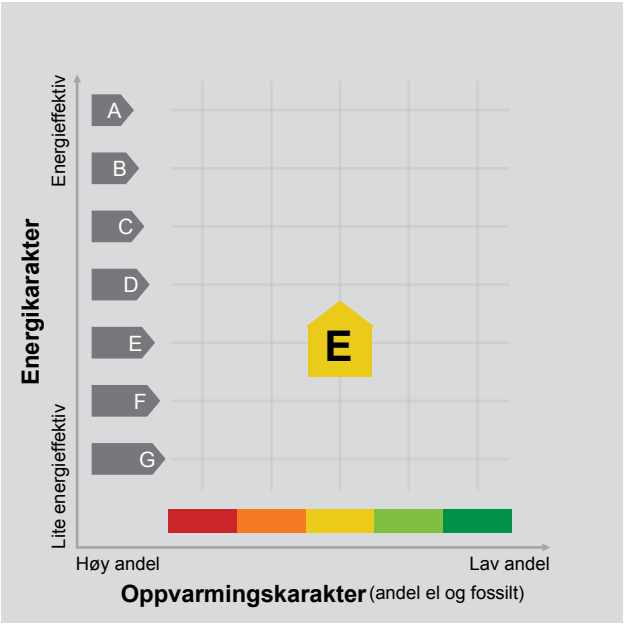
MARIANNE MYRÅS NJØTEN

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åmundsdalen 111
Postnummer	5115
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13951012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39255
Dato	15.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

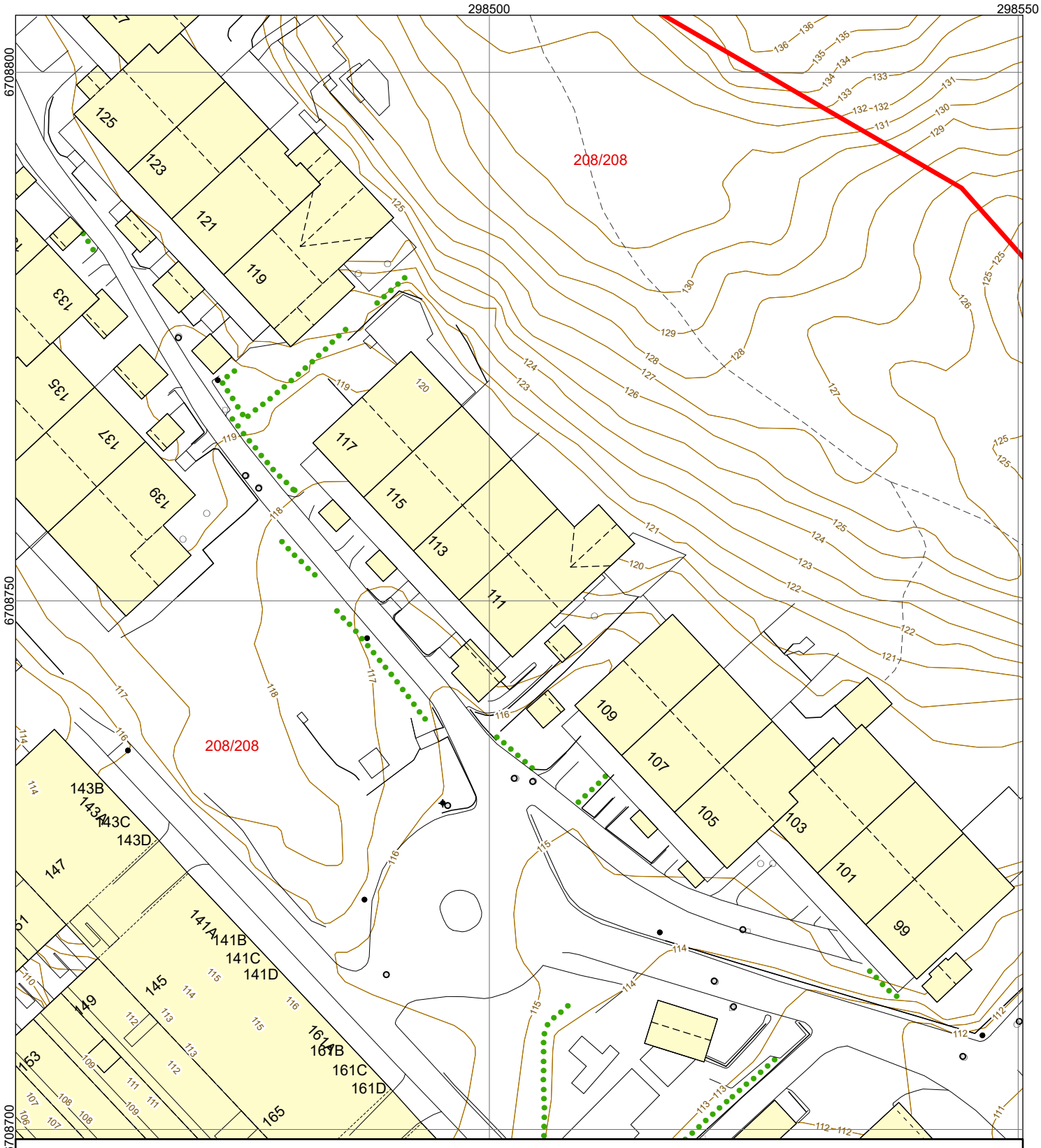
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 111 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

Basiskart

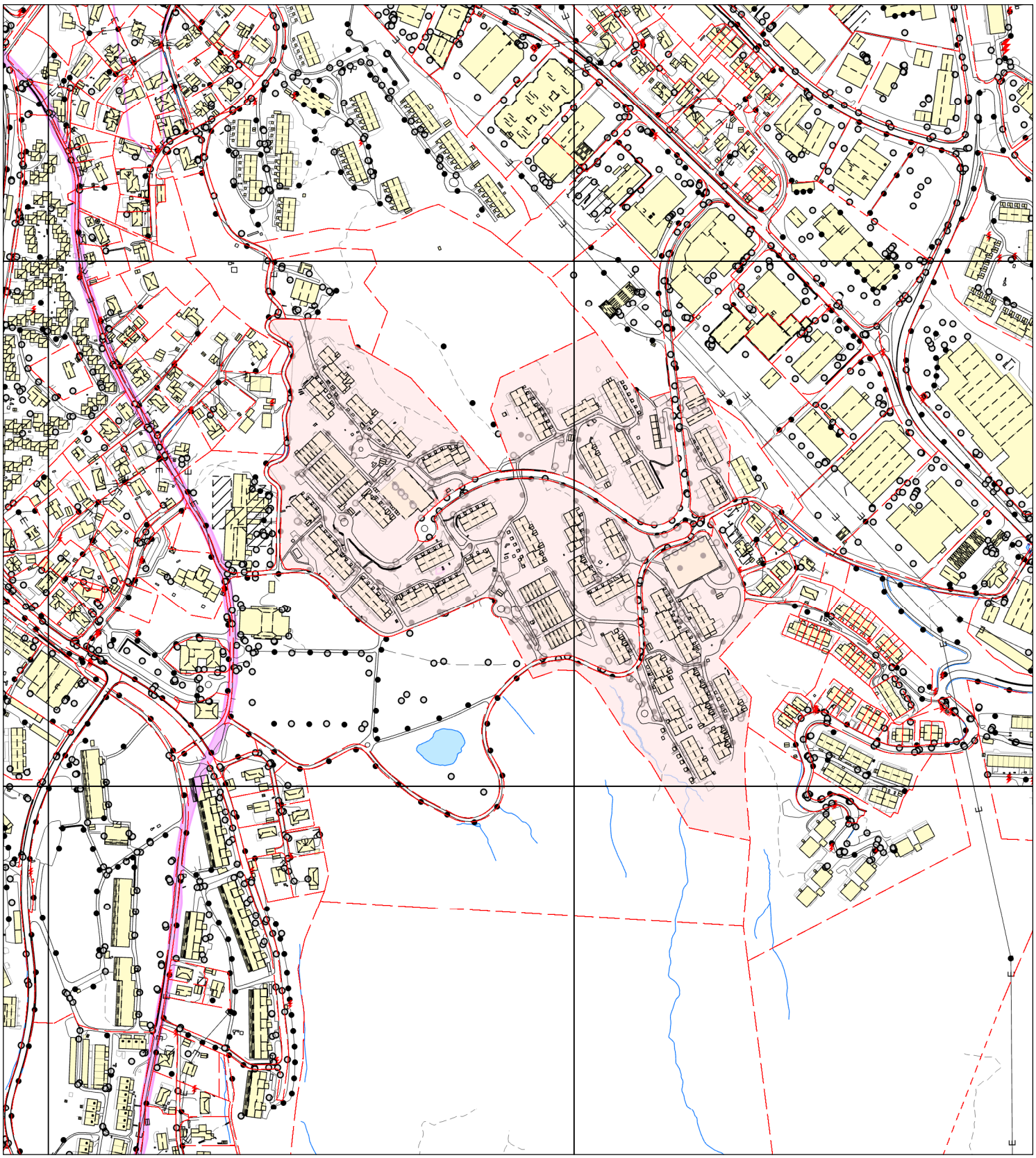
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 01.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 111, 5115 ULSET m.fl.

N

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



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

Njøten, Marianne Myrås
ÅMUNDSDALEN 111, 5115 ULSET

Vår ref.: 0059-1-0186
Dato: 01.07.2026

Deres henvendelse av 01.07.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 0186 i Åmundsleitet Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Åmundsleitet Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953128969
Seksjons-/andelsnr.:	0186
Seksjons-/andelseier:	Njøten, Marianne Myrås
Adresse:	ÅMUNDSDALEN 111, 5115 ULSET

Forsikring

Tryg Forsikring	7777593

Fellesutgifter:

Tilleggsleie	94,00	Månedlig
Tilsynsgebyr	48,00	Månedlig
TV og Internett	399,00	Månedlig
Dugnad	100,00	Månedlig
Felleskostnader	7 606,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 8 247,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler):
8 517,00

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13560715-10
Lånebeskrivelse:	Husbanken - fastrente
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	324 527,55
Total saldo lån:	83 911 612,00
Innfrielsesdato:	01.05.2041

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13561598
Lånebeskrivelse:	Husbanken - fastrente (utvendig rehabilitering)
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	46 374,57
Total saldo lån:	11 990 867,00
Innfrielsesdato:	01.08.2040

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16369093618
Lånebeskrivelse:	DNB
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	37 803,72
Total saldo lån:	9 774 735,94
Innfrielsesdato:	30.06.2054

Fellesgjeld pr. 01.07.2026: 408 705,82

Total fellesgjeld for Åmundsleitet Borettslag pr. 01.07.2026: 105 677 214,94

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Trygve Haukås
Styrets e-post: post@aamundbo.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	419 245
Andel formue pr 31.12.2025	16 526

Bygning/eiendom
Byggeår 1977
Gårds-/bruksnr: 208/208

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Garasje: Garasje tildeles etter venteliste. Totalt er det 172 garasjeplasser. 22 av disse er private garasjer som kjøpes av andelseier ved salg. Borettslaget krever inn garasjeleie på 270 kr/mnd via felleskostnadene. Dersom man søker og får garasjeplass, mister du parkeringsplass ved mindre du har to biler. Parkering: Borettslaget har 192 parkeringsplasser. Nye eiere får tildelt en parkeringsplass. De som ikke har garasjeplass tildeles parkeringsplass. Dersom man søker og får garasjeplass, mister du parkeringsplass ved mindre du har to biler. Borettslaget krever ikke inn leie for en utendørs parkering, men man kan leie en ekstra uteplass, dersom man disponerer mer enn 1 bil. Borettslaget/BOB krever inn ekstra parkeringsleie på 200kr/mnd. Plassene tildeles av administrasjonen. Elbil lading: Borettslaget har felles infrastruktur for elbil lading. Det er tilrettelagt for elbil lading på totalt 308 garasje/parkeringsplasser. Andelseier kjøper/leier sin ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Dyrehold er tillatt

Borettslaget har ikke heis.

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Vedtekter

for Åmundsleitet borettslag org nr 953 128 969.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

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.

Nabolagsprofil

Åmundsdalen 111 - Nabolaget Åmundsdalen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Barkaleitet Linje 33, 87	7 min 0.6 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	14 min 1.3 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	11 min 8.1 km
Breistein ferjekai Linje 1036	13 min 8.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km

Skoler

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	2 min 0.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	15 min
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	17 min 1.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

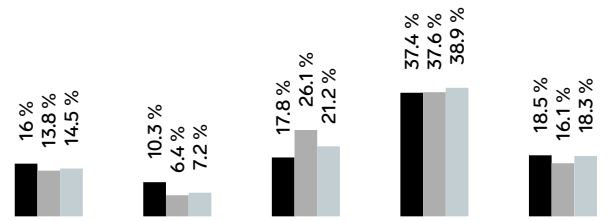
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.4 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	8 min 0.5 km
Liakroken barnehage (1-6 år) 93 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Rolland PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Nyborg	13 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

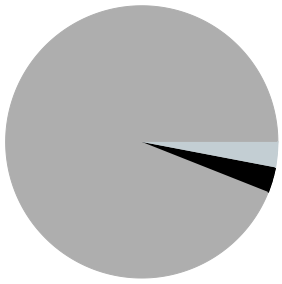
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Storåsen skole, knøttebane Ballspill	2 min 0.2 km
Åmundsdalen Ballspill	4 min 0.3 km
Family Sports Club Åsane	12 min
SKY Fitness Åsane	13 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

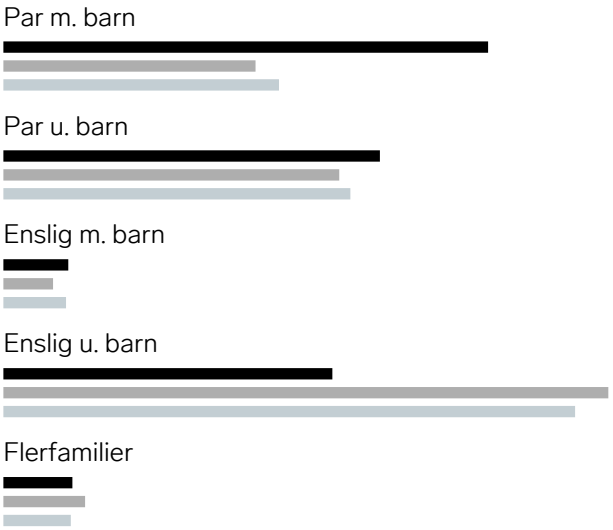
Horisont	14 min
Apotek 1 Horisont	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

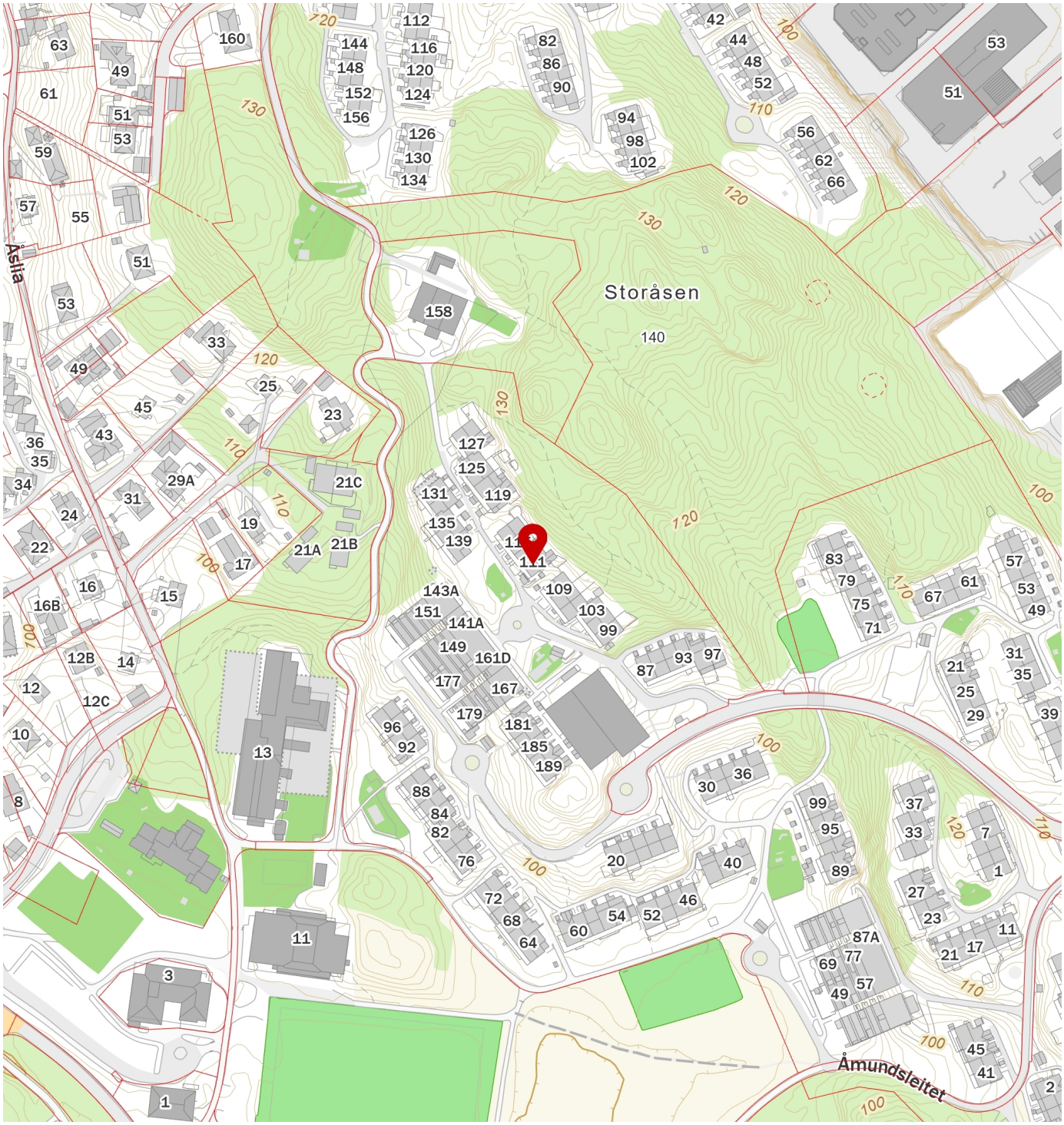


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.