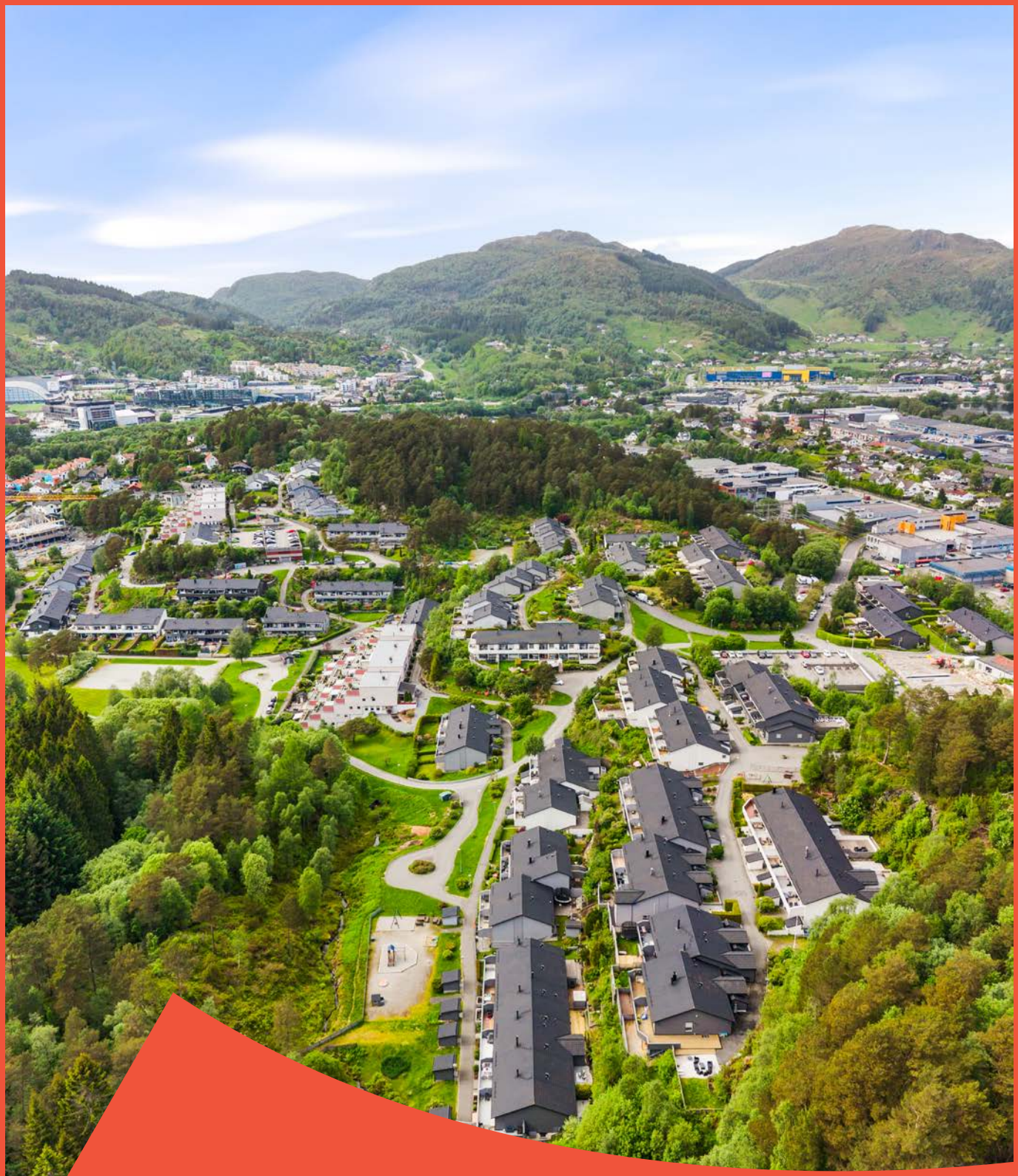


Åmundsleitet 30
5115 ULSET

Prisantydning: kr 4 500 000,-

Eiendomsmegler Norge



Flott rekkehus sentralt i Åsane. Svært barnevennlig område med bilfri skolevei. 2 bad. Gangavstand til Åsane Storsenter

Adresse
Åmundsleitet 30
5115 ULSET

Område
Ulset

Prisantydning
kr 4 500 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 126 m²
BRA Total: 126 m²
Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1976
Soverom: 3

Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 118 334 m²

Fellesgjeld: kr 409 015,-
Omkostninger: kr 9 496,-
Totalpris: kr 4 918 511,-
Formuesverdi: kr 1 168 132,-
Fellesutgifter: kr 8 153,-/mnd.



Martin Raknes
Salgsleder | Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 95 89 53 94
martin.raknes@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Åsane
Åsane Senter 54B
5116 ULSET
91 50 55 60



Åmundsleitet 30
5115 ULSET

Velkommen til Åmundsleitet 30 - et flott, romslig og praktisk rekkehus "midt i Åsane"! Her bor man nært på alle fasiliteter med de beste forutsetninger for en fin hverdag for en barnefamilie. Hyggelig bomiljø med gode turmuligheter rett utenfor døren.

Kort kan videre nevnes
- Meget pent rekkehus over to plan
- Borettslaget var omfattende rehabilitert utvendig i 2013/2014
- Romslig stue med ny vedovn og varmepumpe, himlet tak og utgang til en sørvestvendt, skjermet altan
- Pent kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
- Flott flislagt bad fra 2016 på inngangsplan
- Helfliset bad i hovedplan
- Separat vaskerom
- 3 gode soverom + bod benyttet som trimrom
- Svært barnevennlig område

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 161 i Åmundsleitet borettslag med orgnr. 953 128 969.
Borettslagets eiendom er gnr. 208, bnr. 208 i Bergen kommune.

Innhold
Rekkehus over to plan, som inneholder:
U. etg.:
Entré/gang, 2 soverom, bad med wc, vaskerom og bod (trimrom).
1. etg.:
Stue/spisestue, bad med wc, kjøkken og kjøkken.

Standard
Velkommen til Åmundsleitet 30 - et flott, romslig og praktisk rekkehus "midt i Åsane"!
Boligen har et pent og innbydende inngangsparti med opparbeidet platting og god plass til hagemøbler.
Badet i underetasjen ble pusset opp i 2016. I 2023 ble det installert ny stålpipe og peisovn, og boligen har også varmepumpe (luft-til-luft) fra 2025.
Varmtvannsberederen er fra 2020 og ble installert i 2021. Utvendig er borettslaget omfattende rehabilitert i 2013/2014, der boligene bl.a. fikk ny kledning, etterisolering, nye vinduer og nytt tak.
Ventilasjonsanlegg ble montert i 2011/2012. Her bor man nært på alle fasiliteter med de beste forutsetninger for en fin hverdag for en barnefamilie.

Boligen går over to plan med den sosiale sonen, bestående av stue og kjøkken oppe. Romslig stue med utgang til en sørvestvendt altan. På altanen kan man nyte gode solforhold og fin utsikt over nærområdet. I stuen er det store vindusflater som bidrar til et raust lysinnslipp i rommet, samt varmepumpe og peisovn som gir god varme på kalde dager.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 og er levert av IKEA i moderne, hvit utførelse med slette fronter og integrerte håndtak. Hvit laminat benkeplate med kitchenboards over. Kjøkkenet er utstyrt med LED-belysning under overskapene samt praktiske strømuttak. Av integrerte hvitevarer medfølger induksjonstopp, ovn/dampovn, kombiovn med mikrobølgefunksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fin benkeventilator.

Det er ellers et bad og et soverom med utgang til terrasse i denne etasjen.
Helfliset bad med dusjhjørne med tett sokkel og plastsluk i dekke, klosett og møblement. Badet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, sidestilte nattbord og garderobeløsning. Utgang til en nord-østvendt treterrasse på ca 21 m².

Inngangspartiet ligger i underetasjen, hvor boligen også har to romslige soverom.
Begge soverommene har god størrelse og tilbyr plass til seng, garderobeskap og skrivebord, noe som gjør dem godt egnet som både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
Pent og helfliset bad fra 2016 med moderne innredning og god komfort. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdør og hjørnesluk i dusjsonen, vegghengt toalett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant og speil med integrert belysning. Det er strømuttak i innredningen, og varmekabler i gulvet.
Separat vaskerom av god størrelse.
Innvendig bod er innredet og benyttet som trimrom.

For nærmere beskrivelse av eiendommens standard vises det til bildetekster, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA totalt: 126 m²
TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje:
Underetasje:
BRA-i: 61 m²
Entré/gang, 2 soverom, bad med wc, vaskerom og bod (trimrom).

1. etasje:
BRA-i: 65 m²
Stue/spisestue, bad med wc, kjøkken og kjøkken.

TBA fordelt på etasje:
Underetasje:
9 m²
1. etasje:
39 m²

Ikke målbare arealer
Kaldt loft.

Byggemåte og tilstandsrapport
Det er grunnmur av betong. Etasjeskiller er av betongdekke samt trebjelkelag mot kaldt loft.
Taktekkingen er av betongtakstein og takrenner og nedløp er i sort stål.

Oppsummering av avvik:
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller tilstandsgrad 2 (TG2). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > 1. etasje > Eldre bad med wc > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom (opprinnelig) > Generell

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Sanitærutstyr og innredning

For en nærmere beskrivelse av eiendommens byggemåte og konstruksjon henvises det til rapport fra takstmann.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hyller i bod medfølger ikke (ikke fastmontert).
Dekoder til tv og hjemmesentral (internett) medfølger.
Plantekasse ute er ikke fastmontert og medfølger ikke.
Ladestasjon elbil i felles garasje leies av Elaway og medfølger ikke.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger:
Alle fastmonterte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin og fryseskap i bod medfølger ikke.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Åmundsleitet borettslag ligger svært sentralt i Åsane med gangavstand til det meste, bl.a. Åsane Storsenter og Åsane Terminal.
Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet i enden av en blindvei, høyt og fritt plassert i feltet med lite innsyn og minimal trafikk.
Utpreget barnevennlig område mellom Rolland og Storåsen med bilfrie skoleveier, svære grøntområder like utenfor døren og lett tilgang på fotballbaner og lekeplasser. Fine turmuligheter med sti opp til Storsåta rett på andre siden av Rollandsparken. Herfra har man rundskue over store deler av Bergen, og turen kan forlenges inn over Vardegga og helt til Ulriken med mange muligheter for å bryte av underveis.
Dagligvarebutikk (Kiwi) rett borte i krysset Rollandslien/Åslia.
Området har en fin blanding mellom yngre og etablerte beboere, og har de senere årene fått en høyere andel barnefamilier igjen, mye på bakgrunn av gode fritidstilbud, idrettsanlegg og trygg gangvei til skoler og barnehager.
Ca. 20 min kjøretur til Bergen sentrum.
Bussforbindelser i krysset Rolland/Åsamyrane med avganger hvert 10. minutt i hverdagene.

Tomt
118 334 m², eiet
Borettslagets eiendom dekker et stort område som er opparbeidet med asfalterte veier, lekeplasser og store grøntarealer. Laget er anlagt i en tidsepoke der det var anledning til å spre konsentrert småhusbebyggelse forholdsvis godt, slik at det er mye areal tilgjengelig mellom husrekkene.

Huset har en romslig altan på fremsiden. Her er det god plass til hagemøbler. Videre er det nede ved inngangspartiet pent opparbeidet med platting.

Adkomst
Fra Bergen sentrum følger man hovedveien mot nord til Åsane, og tar av ved avkjørselen ved Åsane Storsenter. Ta til venstre i første rundkjøring og kjør Åsamyrane langs Åsligrenda.
Ta til høyre inn i Litleåsvegen og følg denne forbi Møller bil, og kjør inn Åmundsdalen til høyre. Følg veien et lite stykke og ta så til venstre, inn på Åmundsleitet. Følg veien og ta andre til venstre, og boligen ligger i den innerste rekken.

Parkering
Alle husstander får tildelt fast utvendig parkeringsplass. Garasjeplass må søkes om.
Borettslaget har 25 ladeplasser for elbil: 11 på taket av garasje P-I i Åmundsdalen, 3 på P-IV i Åmundssvingen, 8 på P3 og 3 på taket av driftsbygningen.
Ladeplasser tildeles kun beboere med elbil og ved ledighet.

ENERGI

Oppvarming
Varmepumpe i stue (2025).
Peisovn i stue (2023).
Underetasjen har varmekabel i gang/trappegang, på bad og på et av soverommene.
Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 11 500 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.
Eiendommen er ikke knyttet til Norgespris.

Energiklasse
D

ØKONOMI

Formuesverdi primær / sekundær
Kr 1 168 132 / 4 672 526 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkluderes i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge (SBN) etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom SBN.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.01.1976.
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).
Godkjente tegninger er stemplet 03.12.1974.
Avvikende fra de godkjente tegninger er innvendig bod (kjeller) innredet til trimrom uten søknad om bruksendring til rom for varig opphold.
For utvidelse av terrasser foreligger byggetillatelse, datert 30.08.1984.
Godkjente hustegninger fra 1974 er vedlagt salgsoppgaven.
Kjøper overtar ev. kostnader ved, og ansvar og risiko for, eventuelle fremtidige byggesaksmessige pålegg som måtte komme som følge av de avvik som finnes ift. aktuelle godkjenninger.
Kopi av alle mottatte byggesaksdokumenter kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 3680000. ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN. Endelig vedtatt arealplan. Datert: 13.11.1973. Dekningsgrad: 89,7%.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Datert: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:
Arealstatus: 2 - Framtidig. Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Beskrivelse: Ytre fortettingssone. Dekningsgrad: 93,1%.
Arealstatus: 1 - Nåværende. Arealformål: 3001 - Grønnstruktur. Beskrivelse: Grønnstruktur. Dekningsgrad: 6,9%.
Arealstatus: 1 - Nåværende. Arealformål: 5100 - LNF. Beskrivelse: LNF. Dekningsgrad: < 0,1 % (1,0 m²).

Hensynssoner angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Hensynssonenavn: H530_2. Beskrivelse: Byfjellsgrense - sentrale byfjell. Dekningsgrad: < 0,1 % (10,3 m²).

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Hensynssonenavn: H570_4. Beskrivelse: Historisk veifar. Dekningsgrad: 1,4%.

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:
Hensynssonetype: KpFareSone. Hensynssonenavn: H310_1. Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Dekningsgrad: 10,2%.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 66290000, 71740000, 3680300, 15940002, 8400103, 3680207 og 9930000.

Alle planer kan i sin helhet lastes ned (søk med PlanID) fra: arealplaner.no/bergen4601
Fullstendig mottatt planinformasjon med planendringer relatert/muligens relatert til eiendommen, tilgrensende reguleringsplaner og godkjente tiltak i nærheten, m.m., kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagets hold har laget panterett i andelen forran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.
En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.
Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 153

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, byggforsikring, nedbetaling av renter og avdrag på andel gjeld, drift, vedlikehold, dugnad, og kabel-TV.

Fordeling av felleskostnader pr. mnd.:
Tilsynsgebyr: kr. 48,-
Felleskostnader: kr. 7 606,-
Dugnad: kr. 100,-
Tv og internett: kr. 399,-

Andel Fellesgjeld
Kr 409 015

Fellesgjeld pr. dato 29.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13560715-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - fastrente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 324 527,51
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: 46 374,59
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: 38 112,48
Total saldo lån: 9 854 568,86
Innfrielsesdato: 30.06.2054

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Åmundsleitet borettslag, org.nr. 953 128 969

Om borettslaget
Borettslaget har 265 boenheter og ligger på Rolland i Åsane i nærheten av Åsane Storsenter, men likevel skjermet i et naturskjønt område med bilfri gangavstand til barnehager, skoler, fritidstilbud og butikker. Det er 201 rekkehus fordelt på 37 rekker, og 64 leiligheter fordelt på 2 terrassehus.

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

Sikringsordning fellesgjeld
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.

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer hos BOB. Fristen for å melde sin forkjøpsrett er nå utløpt, og det er meldt søkere. Konferer gjerne megler for status på forkjøpsrett før det inngis bud på leiligheten.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.
Styreleder: Trygve Haukås
Styrets e-post: post@aamundbo.com

Vedtekter/husordensregler
Kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Regnskap/budsjett
Kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Eier og evt. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter og eventuelle husordensreglene.

Forretningsfører
BOB BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 500 000

Fellesgjeld
Kr 409 015

Totalpris
Kr 4 918 511

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 500 000,- (Prisantydning)
409 015,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 909 015,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
22 096,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
4 918 511,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 931 111,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter avtale med selger, via megler.
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud.
Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.
Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.
Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.
Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt (inkl. mva.):
Provisjon: 1,5 % av salgssum
Grunnboks og elektroniske tjenester: kr 2 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Saldoforespørsel pr. tinglyst pant: kr. 1 000,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Salgsoppgave stor pakke 10 stk: kr. 1 800,-
Visninger/overtakelse (pr. stk. kr 2 400.-): kr. 2 400,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Informasjonsinnhenting Bergen kommune: kr. 3 000,-
Informasjonsinnhenting for.fører: kr. 4 500,-
Tinglysing av sikringsobligasjon/urådighetserklæring: kr. 545,-

Selger står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget. Selger dekker utgifter til takstmann og fotograf i tillegg.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenummer: 7777593

Selger
Katrine Nelson Hauge og Geir-Ingve Hindenes

Oppdragsanvarlig
Martin Raknes
Salgsleder | Eiendomsmegler MNEF
martin.raknes@emvest.no
Tlf: 958 95 394

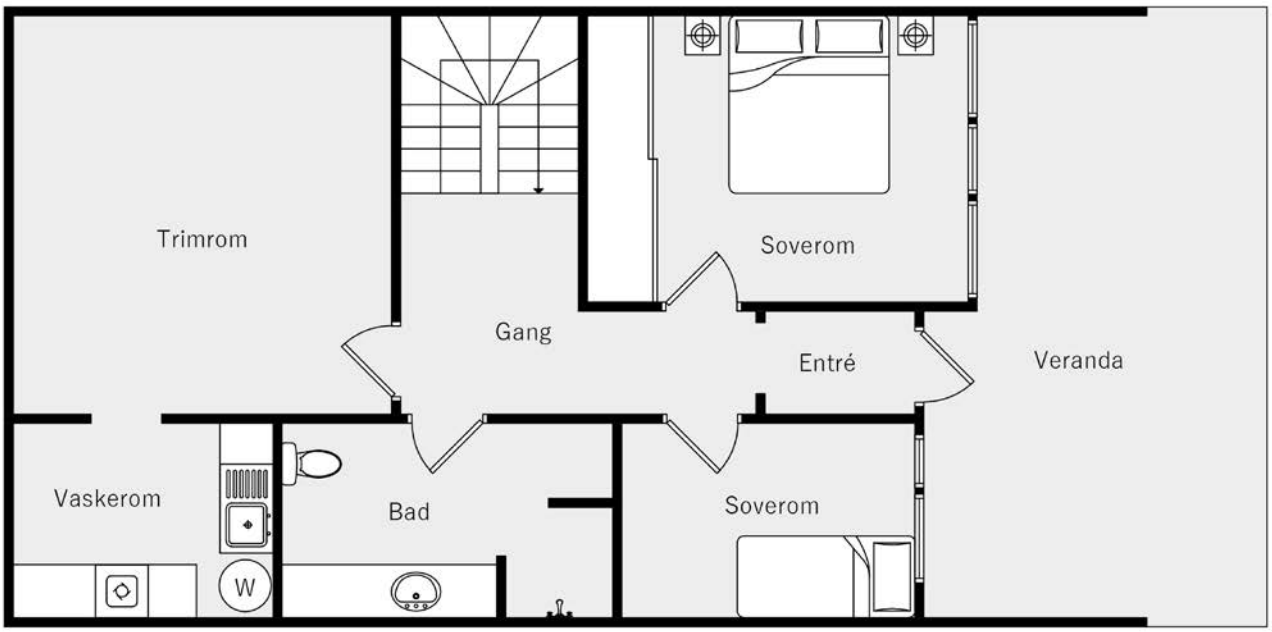
Eiendomsmegler Norge, Åsane
Åsane Senter 54B 5116 ULSET
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
2260109

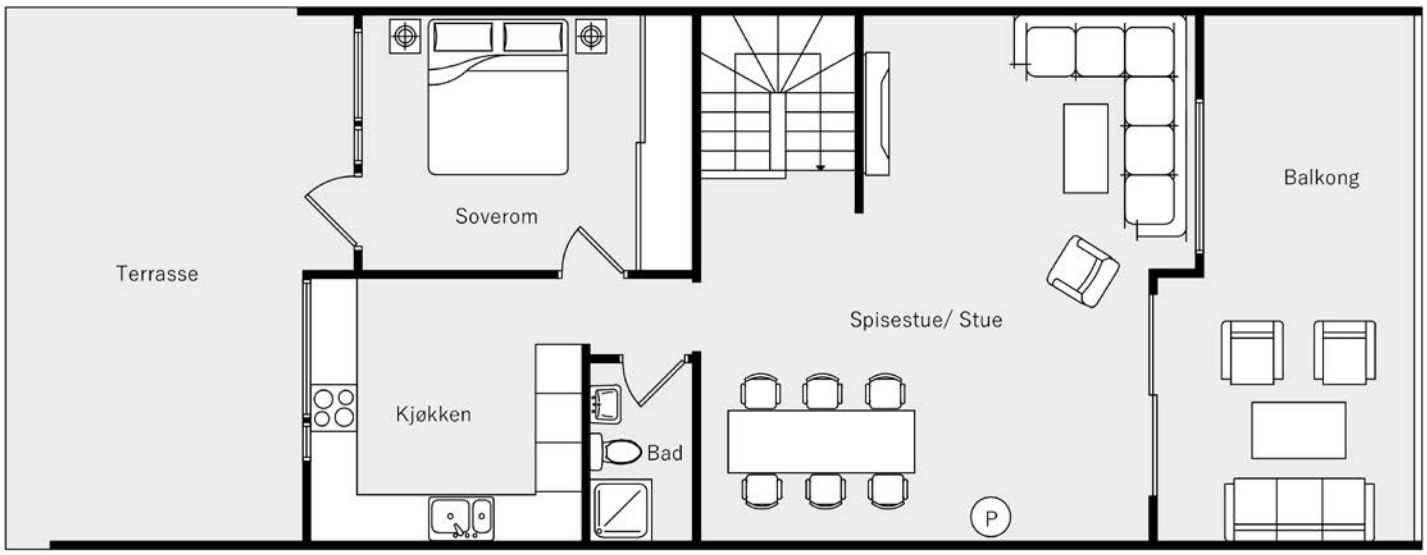
Vedlegg til Salgsoppgave
1. 2D Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Tilstandsrapport, dat. 12.06.26 (bef.dato 04.06.26)
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Energiattest
6. Vegstatuskart
7. Basiskart
8. Godkjente hustegninger
9. Fordelingskake over fellesutgifter

Salgsoppgavedato
12.06.2026



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

2D planskisse - 1.etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

2D planskisse - 2.etg.



Velkommen til Åmundsleitet 30 - presentert av Eiendomsmegler Norge v/ Martin Raknes



Boligen har et pent og innbydende inngangsparti med opparbeidet platting og god plass til hagemøbler



Det er strømuttak i innredningen og varmekabler i gulvet



Badet har dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett og servant med speil og belysning



Pent og helfliset bad fra 2016 med moderne innredning og god komfort



Boligen har to gode soverom i underetasjen



God oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap



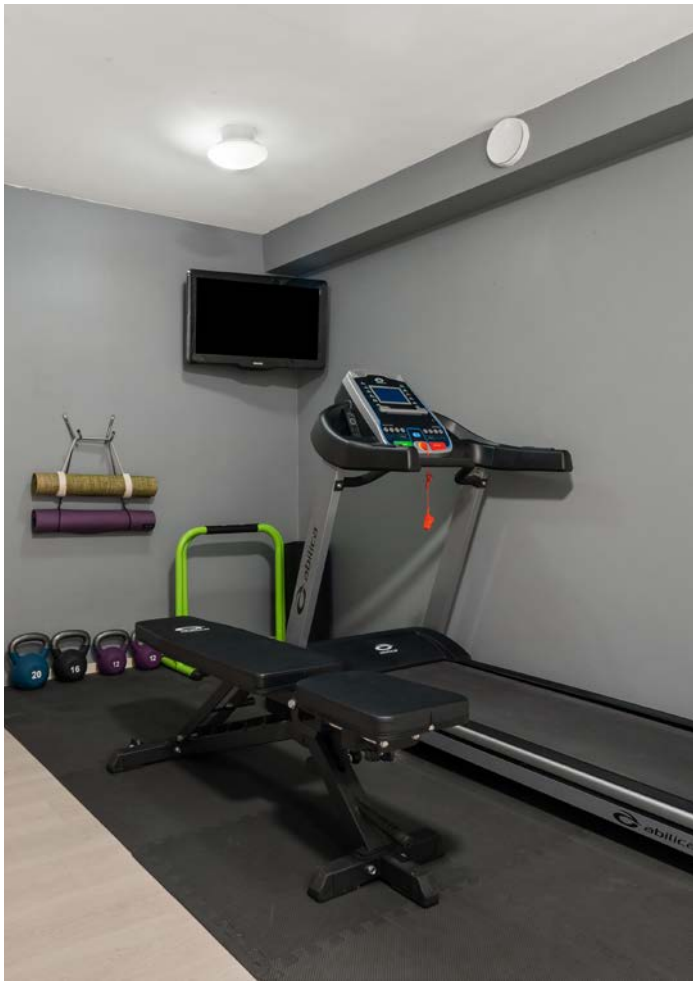
Begge soverommene har god størrelse og tilbyr plass til seng, garderobeskap og skrivebord



Her ligger alt til rette for en fleksibel romløsning, med mulighet for å etablere barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov



Innvendig bod er innredet og benyttet som trimrom



Et allsidig rom som enkelt kan tilpasses ulike behov, og som også egner seg godt til praktisk oppbevaring



Separat vaskerom av god størrelse



Boligen går over to plan med den sosiale sonen, bestående av stue og kjøkken oppe



God plass til spisegruppe



Store vindusflater som bidrar til et raust lysinnslipp i rommet, samt varmepumpe og peisovn som gir god varme på kalde dager



Stuen har god takhøyde som gir en luftig romfølelse



På altanen kan man nyte gode solforhold og fin utsikt over nærområdet



Med levegger på alle tre kanter sitter en skjermet og fint på uteplassen



Her kan man se rett bort på lekeplassen i borettslaget, perfekt for en barnefamilie!



Stuen gjør det enkelt å innrede i ulike soner



I 2023 ble det installert ny stålpipe og peisovn, og boligen har også varmepumpe (luft-til-luft) fra 2025



Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 og er levert av IKEA i moderne, hvit utførelse med slette fronter og integrerte håndtak



Kjøkkenet er utstyrt med LED-belysning under overskapene samt praktiske strømuttak



Av integrerte hvitevarer medfølger induksjonstopp, ovn/dampovn, kombiovn med mikrobølgefunksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap



Fin benkeventilator



Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, sidestilte nattbord og garderobeløsning



Oppbevaringsløsningen er både praktisk og plassbesparende



Fra soverommet er det utgang til en nord-østvendt treterrasse på ca 21 m². Her er det meget god plass til utemøbler





Hyggelig bomiljø med gode turmuligheter rett utenfor døren



Borettslagets eiendom dekker et stort område som er opparbeidet med asfalterte veier, lekeplasser og store grøntarealer



Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet i enden av en blindvei, høyt og fritt plassert i feltet med lite innsyn og minimal trafikk



Fine turmuligheter med sti opp til Storsåta rett på andre siden av Rollandsparken



Området har en god blanding av yngre og etablerte beboere

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Møller Bil Bergen	8 min
Åsamyrane 76	14 min

SPORT

Åmundsdalen Ballspill	4 min 0.3 km
Rolland idrettsplass Aktivitetshall, fotball	5 min 0.5 km
Family Sports Club Åsane	11 min
SKY Fitness Åsane	12 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	16 min
Apotek 1 Arken	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Rolland	8 min
PostNord	0.7 km
Kiwi Nyborg	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
91	81	76
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	10 min 0.7 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	15 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	7 min 3.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min 1.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.3 km

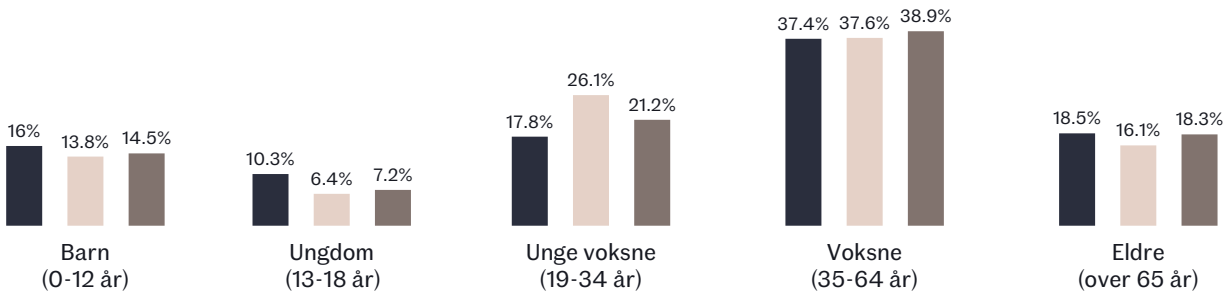
BARNEHAGER

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	11 min 0.9 km
Liakroken barnehage (1-6 år) 93 barn	14 min 1.2 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

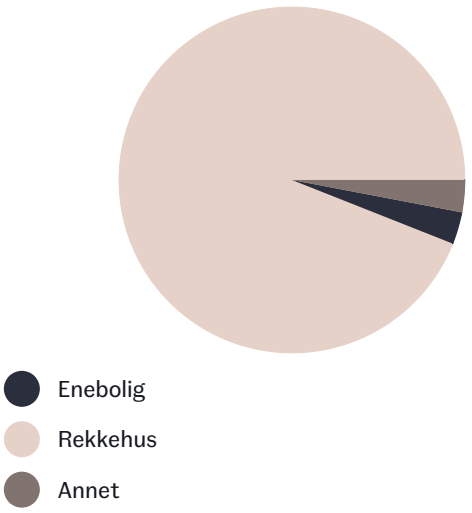


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Åmundsdalen	910	343
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss
Gående

BOLIGMASSE

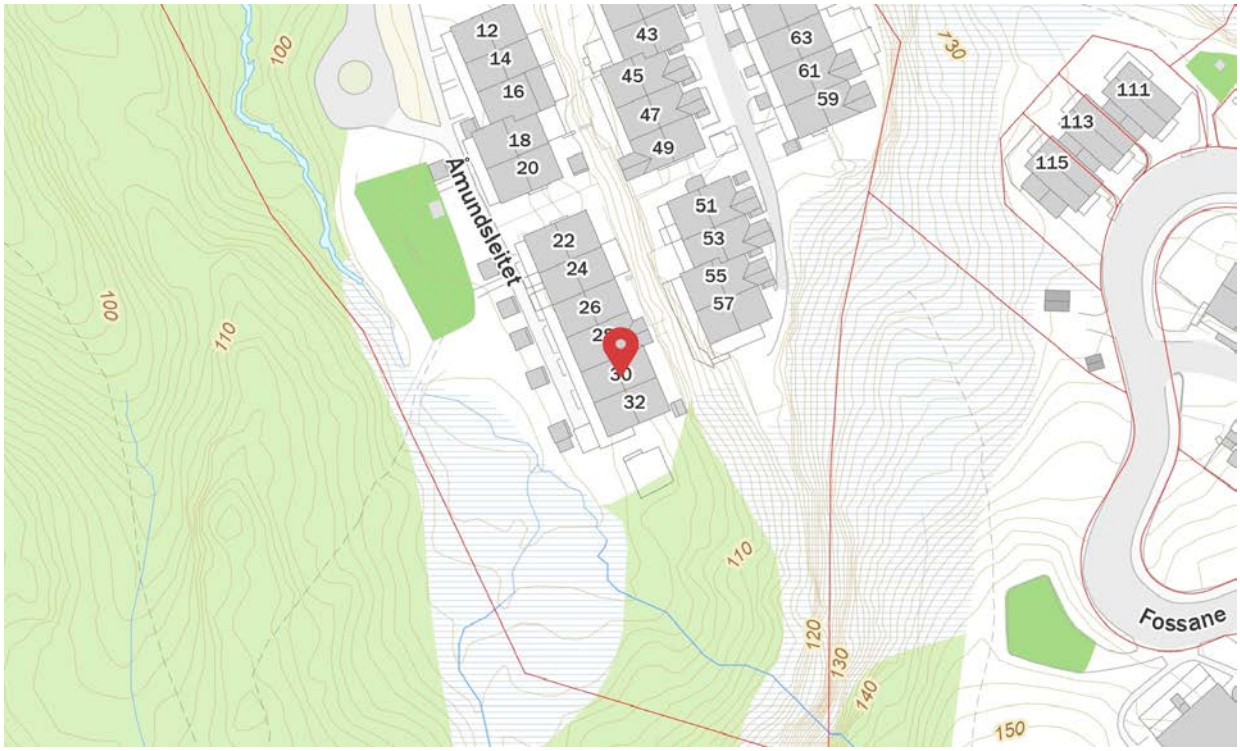


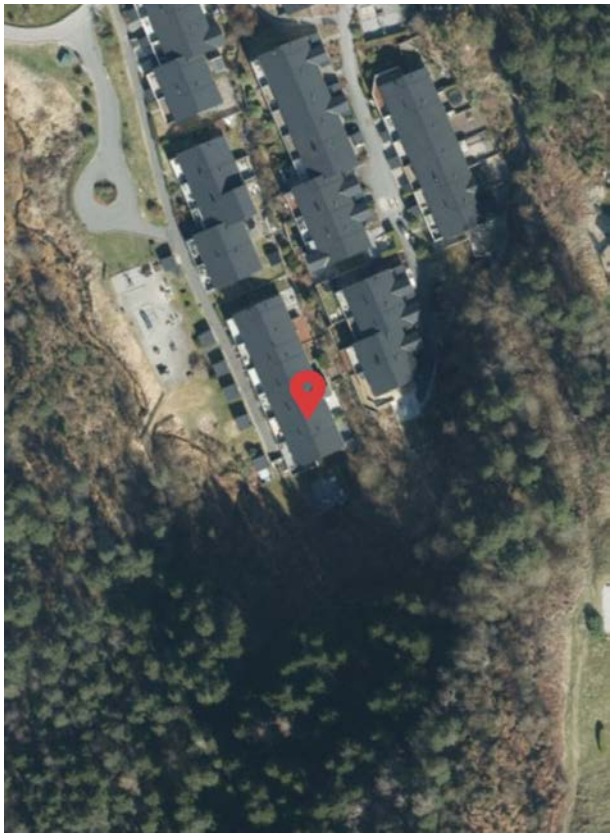
KVALITETER

Turmulighetene	Støynivået	Kvalitet på barnehagene
98	90	88
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Veldig bra

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Rekkehus med syd-vestvendt veranda

Åmundsleitet 30, 5115 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208, bnr. 208

Andelsnummer 161

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



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2139 **Eiendomsverdi ref nr:** FR8014

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

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

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med syd-vestvendt veranda - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Generelt:
Tatt i bruk (GAB) 01/01-1976
Antall boliger 1
Antall etasjer2 + kaldt loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak med sutaksbord. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i sort stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt endevegger mot naboer av betong. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2013.

Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig alu- beslag fra 2013.

Gatedør i malt utførelse med buet glassfelt (eldre). Skyvedør til veranda og terrassedør til terrasseplatting fra 2013.

Syd-vestvendt veranda på ca. 18 m².
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
- El- markise er fra 2023

Treterrasse på ca. 21 m²mot nord-øst.
- Fukttilsig på terrassebord etc. her fra fjell/natur i bakkant

Terrasseplatting mot syd-vest på ca. 9 m² i inngangspartiet

Felles lekeplass og en liten bekk rett ved (syd-vest)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, fliser og malt våtromsbelegg
Vegger: Malte flater, smartpanel og fliser
Himling: Malte flater/betong og malt panel

Etasjeskiller er av betongdekke samt trebjelkelag mot kaldt loft.
Støpt dekke mot grunn.

Isolert stålpipe og peisovn med glassplate til gulv.

Boligen har malt tretrapp. Nedfellbar loftstrapp.

Hvitmalte slette innerdører. Nyere dør til bad nede.

Underetasjen:
Varmekabel i gang/trappegang, 1 soverom og bad

VÅTROM Gå til side

1. etasje:

Eldre bad med wc på ca. 2,50 m², modent for totalrehabilitering.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Underetasjen:
Helfliset bad med wc på ca. 7,20 m² fra 2016:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet var bygget av firma 123 Bad: Selskapet 123 Bad (opprinnelig Karce 1 AS) gikk konkurs 10. juni 2020.

Vaskerom på ca. 4,80 m² (opprinnelig):
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken fra 2017 i hvit slett utførelse med integrerte håndtak og hvit laminat benkeplate med kitchenboard over (nyere).
Led-lys under overskap og strømuttak.
Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp med induksjon (78 cm), ovn/dampovn, ovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er nedfellbar ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
I hht. tidligere dokumentasjon står det at det er lagt "rør i rør" til bad i 1. etasjen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon type Nilan fra 2013.
Det ble utført ventilasjonsrens i år.

Det er installert varmepumpe type "luft til luft" i 2025.

Varmtvannstanken er på 194 liter og er fra 2020.

El- skap med automatsikringer:
El- kontroll i 2022:

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn/faste masser.
Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har betonggrunnmur.
Merk:
Grunnmuren ikke er synlig for inspeksjon.

Boligen ligger i skrånetde til bratt terreng opp mot nord-øst

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (plast eller galvanisert stål) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Veranda:

Beskrivelse av eiendommen

- Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter, krav i dag er 1 meter

Innvendige trapper:
- Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm
- Det mangler håndløper i trappeløp

Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

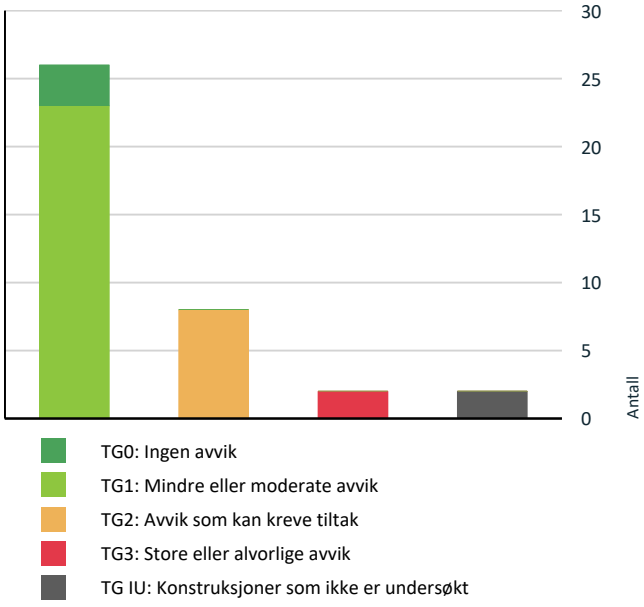
Rekkehus med syd-vestvendt veranda

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

Matbod som var en del av kjeller er fjernet, åpen kjellerbod her i dag

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus med syd-vestvendt veranda

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Eldre bad med wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom (opprinnelig) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS MED SYD-VESTVENDT VERANDA



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av andelshavere

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Ny ytterkledning/isolasjon, vinduer, ytterdører og takstein, renner og nedløp etc. Alt i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Generelt:
Betongtakstein har en forventet levetid på 30 til 50 år. Levetiden avhenger i stor grad av klimaet der du bor og hvor flink du er til å vedlikeholde taket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i sort stål

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt endevegger mot naboer av betong. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2013. Malt utvendig i 2024.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutaksbord.
Generelt:
Et saltak (også kalles gavl- eller røstetak) er den mest klassiske og utbredte takformen i Norge. Det kjennetegnes av to like, skrå takflater som møtes i en horisontal linje på toppen (mønet), og danner en omvendt "V".







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig alu- beslag.
Generelt:
Vinduer fra 2013 har en forventet levetid på 20 til 30 år, avhengig av materialer og vedlikehold. Med regelmessig ettersyn og normalt vedlikehold kan du forvente at de vil vare frem mot perioden 2033–2043

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedør til veranda og terrassedør til terrasseplatting.

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

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Gatedør i malt utførelse (malt i 2024) med buet glassfelt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

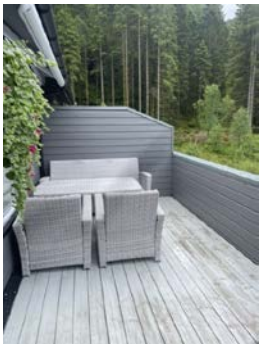
Syd-vestvendt veranda på ca. 18 m².
- Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
- El- markise er fra 2023

Merk:
I 2013 var det byggteknisk forskrift TEK10 som gjaldt, og hovedregelen for rekkverkshøyde på en veranda, balkong eller terrasse var minimum 1,0 meter (100 cm).

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Tett tak under veranda







Strømuttak

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Treterrasse på ca. 21 m²mot nord-øst.
- Fukttilsig på terrassebord etc. her fra fjell/natur i bakkant

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt og litt myke terrassebord i bakkant mot fjell

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftninger vil være påregnelig.





Tilstandsrapport



Skrånende/bratt terreng opp i bakkant



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Terrasseplatting mot syd-vest på ca. 9 m² i inngangspartiet



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles lekeplass og en liten bekk rett ved (syd-vest)



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, fliser og malt våtromsbelegg
Vegger: Malte flater, smartpanel og fliser
Himling: Malte flater/betong og malt panel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke samt trebjelkelag mot kaldt loft. Støpt dekke mot grunn.
Skjevhet i stuedekke er ca. 30 mm på det meste, høydemålt med laservater på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe og peisovn med glassplate til gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under/mot terreng mot nord-øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Nedfellbar loftstrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappeløp samt det er ca. 13 cm mellom trinn (dagens krav er 10 cm)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre avvikene



Mangler håndløper i trappeløp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte slette innerdører. Nyere dør til bad nede.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Underetasjen:
Varmekabel i gang/trappegang, 1 soverom og bad

VÅTROM

1. ETASJE > ELDRE BAD MED WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Helfliset bad på ca. 2,50 m²:
Dusjhjørne med tett sokkel og plastsluk i dekke. Klosett og møblement med servant. Speil med integrert lys.
Avtrekk fra bad + tilluft via dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Badet er i daglig bruk som toalettrom (blir ikke dusjet i).
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter, ingen unormale utslag ble registrert.

Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må badet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Opprinnelig plastsluk i dekke



UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet var bygget av firma 123 Bad: Selskapet 123 Bad (opprinnelig Karce 1 AS) gikk konkurs 10. juni 2020.
Andre fag var Vestland VVS, Kristoffersen VVS.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til før dusjsonen er ca. 4-5 mm samt ca. 34 mm til topp hjørnesluk. Dørterskel (eik) er ca. 10 mm høy.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

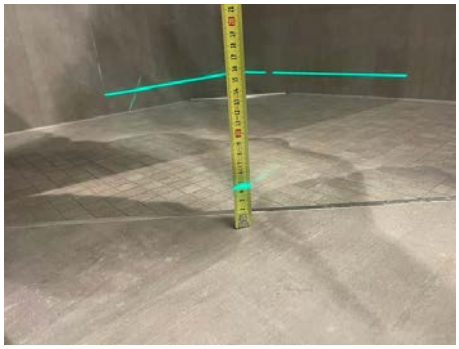
Generelt:
Bom (hulrom) under storformatfliser oppstår som regel fordi flisen legges flatt ned under montering, noe som fanger en luftlomme i midten. Storformatfliser krever ekstremt nøyaktig håndtering og et helt plant underlag. Mindre områder med bomlyd betyr ikke nødvendigvis at flisen vil løsne, men større tomrom øker risikoen for at flisene sprekker ved belastning

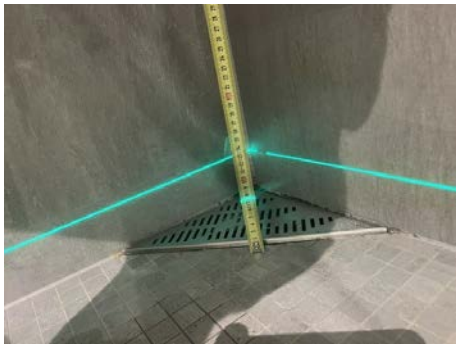
Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er hjørnesluk ved yttervegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Helfliset bad på ca. 7,20 m²:
Dusjhjørne med glassdør, hjørnesluk i dusjsonen, vegghengt klosett med innebygd sisteren (ikke synlig drenshull i flis under klosett), møblement med servant og speil med integrert lys. Strømuttak i møblement.
- Varmekabel i gulv, termostat.
- Avtrekk fra bad + tilluft via dør

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Strømuttak i møblement

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran, reduksjonsventil og manometer.

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

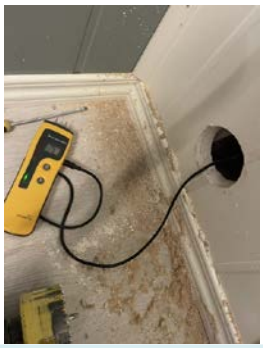
UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > VASKEROM (OPPRINNELIG)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom på ca. 4,80 m²:
Våtromsbelegg med oppbrett, malte vegger og malt i tak.
Hvit innredning med slette fronter og hvit laminat benkeplate med vask.
- Stakeluke i vegg etc.
- Fordelerskap for "rør i rør" med overløp
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter, ingen unormale utslag ble registrert.

Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må vaskerommet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Opprinnelig plastsluk i dekke



Trykktank

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken i hvit slett utførelse med integrerte håndtak og hvit laminat benkeplate med kitchenboard over.
Led-lys under overskap og strømuttak.
Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp med induksjon (78 cm), ovn/dampovn, ovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Røropplegg under vask: aterguard med sensorledning og magnetventil

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er nedfellbar ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Nedfellbar ventilator med vaskbare filtre



Motor for nedfellbar ventilator



Nedfellbar ventilator



Strømuttak i benkeplaten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
I hht. tidligere dokumentasjon står det at det er lagt "rør i rør" til bad i 1. etasjen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Vaskerom: Fordelerskap for "rør i rør"



Overløp fra fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Merk:
Moderne plastrør (PP/PE/PVC): Forventet levetid på 50–100 år. Dagens standard rør tåler mye, og leverandører oppgir ofte en designlevetid på over 100 år for nye installasjoner.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Opprinnelig avløpsrør i bad oppe samt i vaskerom.
Eldre plastrør fra 1970–1980-tallet:
Forventet levetid på 30–50 år. Mange avløpsrør i plast fra denne epoken var av dårligere kvalitet og kan i dag være sprø, sprukne eller feilmontert.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon type Nilan.
Det ble utført ventilasjonsrens i år.
Generelt:
For private boliger anbefaler eksperter og produsenter at ventilasjonskanaler renses hvert 3. til 5. år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Nilan betjeningspanel



Kaldt loft: Drensrør fra ventilasjonsaggregat til avløpsrør

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe type "luft til luft".
Generelt:
En luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12 til 15 år. Dette forutsetter at den er riktig installert, at du følger opp med jevnlig vedlikehold, og at den ikke utsettes for ekstrem belastning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vaskerom:

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El- skap med automatsikringer:
El- kontroll i 2022: Rutledal elektro AS, Haneseth terne elektro AS

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.





Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn/faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Merk:
Grunnmuren ikke er synlig for inspeksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skråtetde til bratt terreng opp mot nord-øst



Bratt fjell opp i bakkant, fukttilsig fra fjell/terreng over

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (plast eller galvanisert stål) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Veranda:
- Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter, krav i dag er 1 meter

Innvendige trapper:
- Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm
- Det mangler håndløper i trappeløp

Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

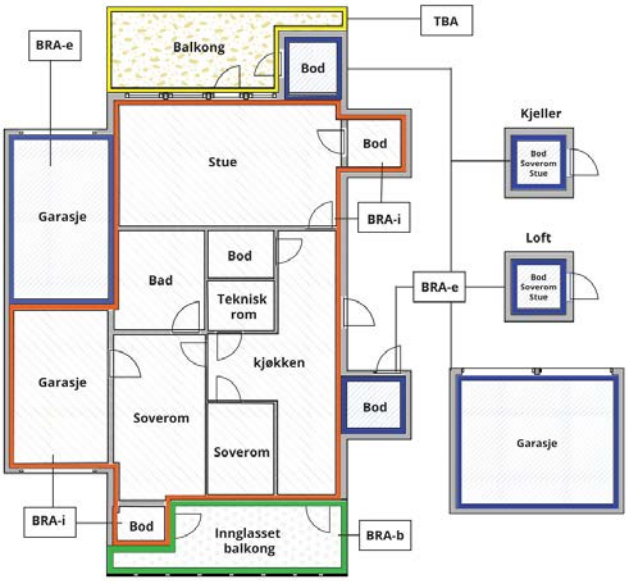
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus med syd-vestvendt veranda

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kaldt loft					
1. etasje	65			65	39
Underetasje	61			61	9
SUM	**126**				**48**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft	Kaldt loft		
1. etasje	Stue/spisestue m/trapp, eldre bad med wc, soverom, kjøkken		
Underetasje	Entre/gang/trappegang, bod, soverom, soverom 2, helfliset bad med wc, vaskerom (opprinnelig)		

Kommentar

NETTOAREAL:
Underetasjen:
- Entre/gang/trappegang er på ca. 13 m²
- Soverom 1 er på ca. 11,32 m²
- Soverom 2 er på ca. 6,50 m²
- Bod er på ca. 15,50 m²
- Opprinnelig vaskerom er på ca. 4,80 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 7,20 m²

Takhøyde på ca. 2,37 meter generelt.

1. etasje:
- Trappegang/stue/spisestue med ildsted, ca. 36,47 m². Skyvedør (2013) til syd-vestvendt veranda på ca. 18 m².
- Soverom er på ca. 11,13 m². Terrassedør her fra 2013 (nord-øst) til treterrasse på ca. 21 m²
- Gang/kjøkken er på ca,. 12,70 m²
- Helfliset eldre bad med wc er på ca. 2,51 m²

Takhøyder fra ca. 2,40 meter til ca. 3,33 meter.
Det ble høydemålt med laservater i stuedel og største skjevhet er ca. 30 mm + på det meste.

Kaldt loft med adkomst via nedfellbar loftstrapp.
- Isolert mot boligdelen.
- Ventilasjonsaggregat type NILAN for balansert ventilasjon

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Matbod som var en del av kjeller er fjernet, åpen kjellerbod her i dag

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av andelsgaver:
- Ny stålpipe og peisovn i 2023
- Varmepumpe type "luft til luft" er fra 2025
- Ny varmtvannsbereder i 2020, installert i 2021
- Lagt beslag på rekkverk til terrasse i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Geir-Ingve Hindenes	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Åmundsleitet 30

Hjemmelshaver
Åmundsleitet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅMUNDSLEITET BORETTSLAG	953128969		BOB Tlf. 55547400	Hindenes Geir-Ingve, Hauge Katrine Nelson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
161	16 526	*31.12.2025*	409 015	*29.05.2026*

Kommentar
Total fellesgjeld for Åmundsleitet Borettslag pr. 29.05.2026: 105 757 047,86

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset har en sentral og fin beliggenhet på Åmundsleitet i Åsane.
Syd-vestvendt stue/fasade og veranda på ca. 18 m² med flott utsikt mot nærområdet/skog/natur, felles lekeplass og bebyggelse.
Gangavstand til skoler, barnehage, buss og dagligvarebutikk m.m.
Nærmeste ungdomsskole er Blokkhaugen, og nærmeste videregående skole er hhv. U.Pihl og Åsane videregående skole.
Samtlige husstander tildeles fast utvendig parkeringsplass. Garasjeplass må søkes om.
Generelt:
Åmundsleitet Borettslag har pr i dag 25 parkeringsplasser med ladeuttak for Elbiler. Det er 11 plasser på taket på garasjen P-I i Åmundsdalen, 3 plasser på taket på garasjen P-IV i Åmundssvingen, 8 plasser på P3 (første parkeringsplass på høyre hånd når du kjører inn i laget) og 3 ladeplasser på taket på driftsbygningen.
Ladeplasser tildeles kun til beboere (ved ledighet) som har anskaffet/eier/disponerer en elbil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles intern vei og ligger i en blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 118 334,10 m²:

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/andel vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

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.

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 egen hjemmeside https://amundsleitet.borettslag.net/
Borettslaget har felles lokale i terrassehus som kan leies ut til beboerne (til kl 23).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7777593			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.12.1974		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	11.06.2026	
3	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Åmundsleitet 30, 5115 ULSET

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åmundsleitet 30	Åmundsleitet 30	

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?

April 2022

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.

Siden august 2022. Bodde ikke i boligen mellom overtakelse 30.04.22 til august 2022 pga. jobb annet sted i landet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Enter Forsikring AS-63

Informasjon om selger

Selger

Hauge, Katrine Nelson

Selger

Hindenes, Geir-Ingve

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**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad i 1. etasje totalrenovert av firma. Oppgradert rørsystem - rør i rør system i hele huset, involverte begge bad, nytt kjøkken og vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

123 Bad AS, Vestland VVS, Kristoffersen VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert ny varmtvannsbereder.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magnus M. Thunestvedt A/S

2.2.6 **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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet kledning og vinduer. Ny terrasse og skyvedør til terrasse. Byttet tak (duk og takstein). Gjort i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Juvik og Hindenes

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt yttervegger selv.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt beslag på rekkverk til terrasse.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og ventilasjon

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid ifm. nytt bad, nye automatsikringer, ny VVB, nytt kjøkken, ny lettvegg til TV i stuen, ny vegg m/stikkontakter etter fjerning av peis, nye stikkontakter soverom 1. etg, el-kontroll + fiksing av litt forskjellige småting. Alt utført av faglært. I tillegg kobling av varmefolie på stort soverom 1. etg utført som vennetjeneste av faglært elektriker (dvs. ikke firma som står bak). Alt elektrisk arbeid utført ved forrige eier. .

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal elektro AS, Haneset terne elektro AS, Magnus M. Thunestvedt AS, Vestland VVS, Elektro partner AS, AS Korsvold elektroinstallasjon, Aagård elektro AS

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**

Montert rør i rør type sanipex til bad i 2. Etg, dusj, servant og wc, og kjøkken i 2. Etg, varmt /kaldtvann

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristoffersen VVS AS

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2012

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert balansert ventilasjon. Utført i regi av borettslaget /BOB.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rens av ventilasjonsanlegg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HS Rens og Vedlikehold

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2025

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert varmepumpe.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Inneklima Drift AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert ny rentbrennende peis og pipe i mai 2023

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

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 19412950

enova

Energiattest



Adresse **Åmundsleitet 30, 5115 ULSET**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305045**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139884337**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 324 kWh**

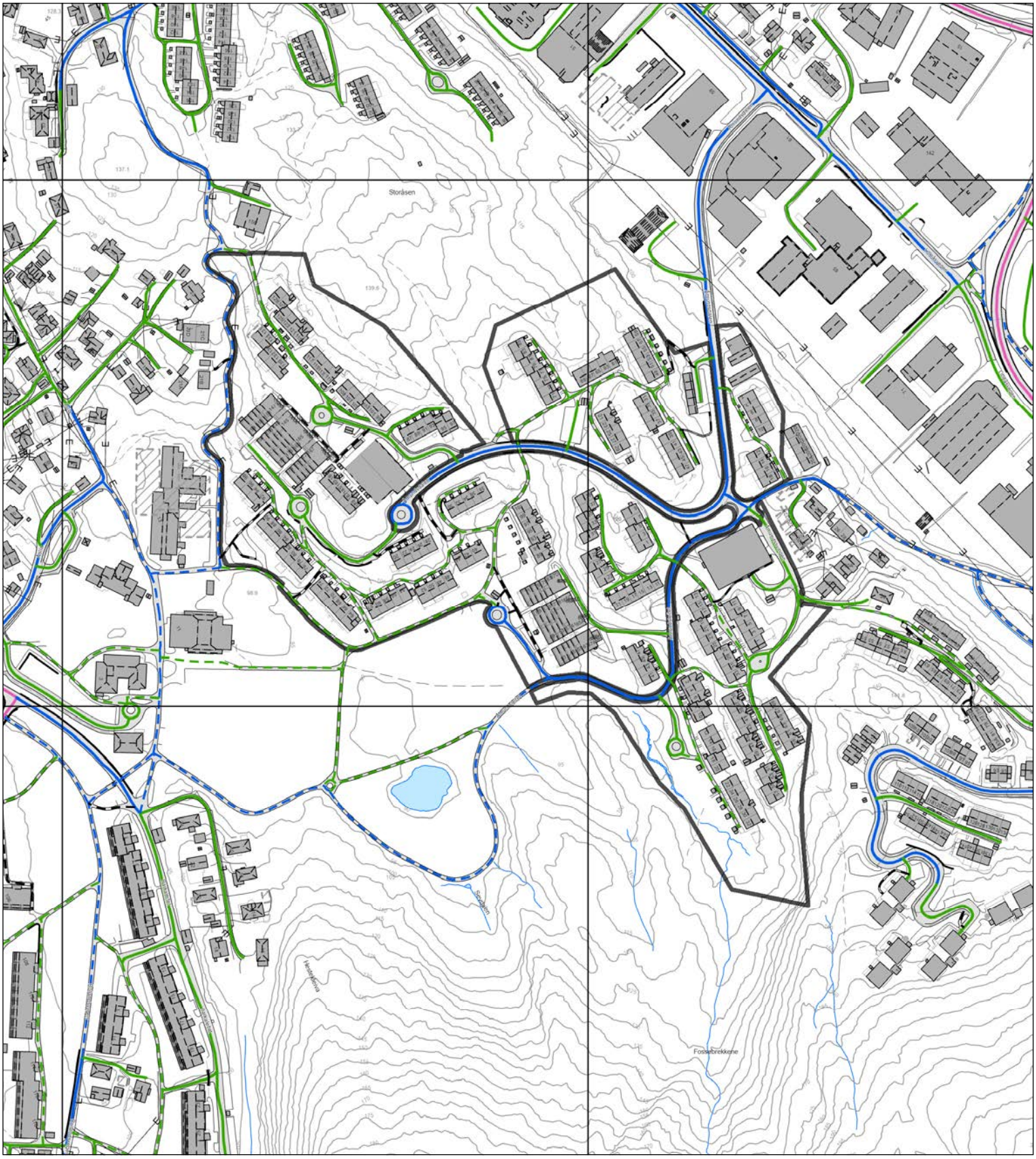
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsleitet 30, 5115 ULSET

N



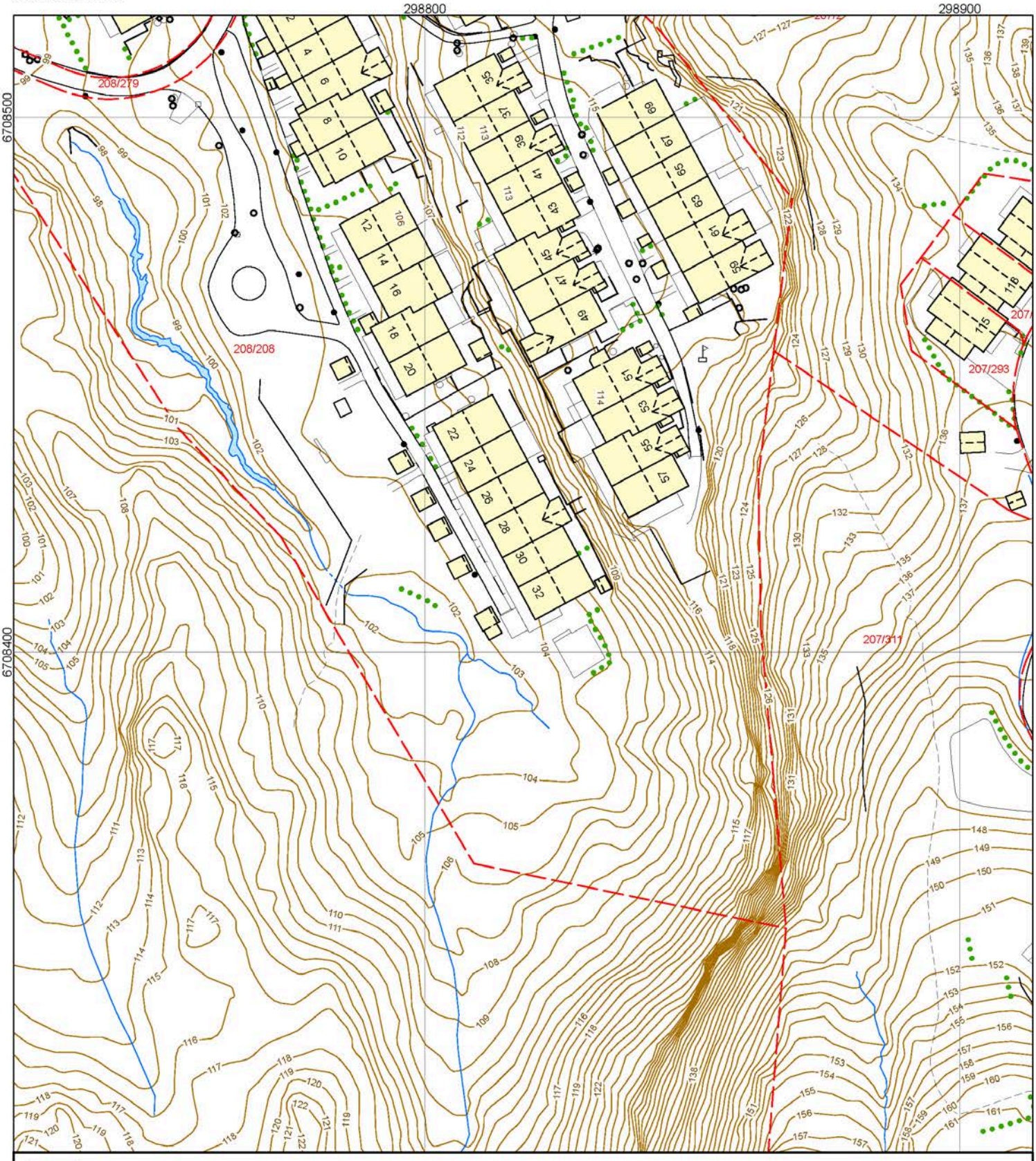
- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat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

BERGEN KOMMUNE

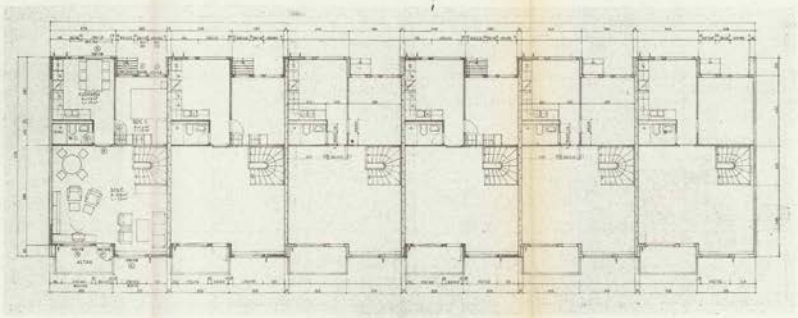
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 29.05.2026

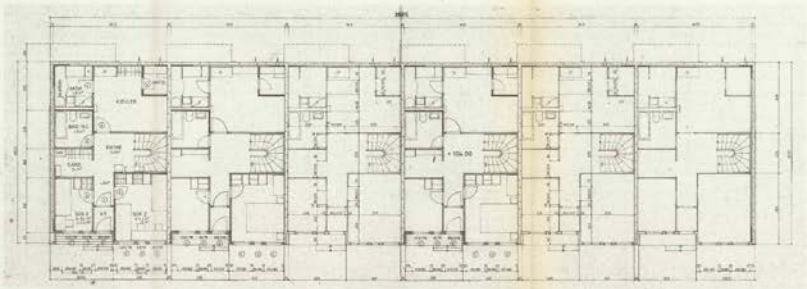
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/208/0/0
Adresse: Åmundsdalen 30 m.fl.



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	



1. ETASJE



UNDERETASJE



GODKJENT

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
24 MAI 1974

BERGEN KOMMUNE
Byarkitektavdelingen
AVD. BISSVÅG
29 MAI 1974

ALLPLAN A/S

SEVDALEN
REKKEHUS TYPE I

C 8

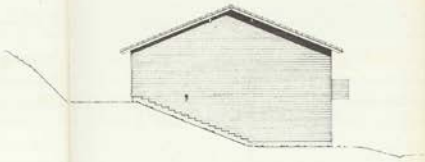
1:100

PLANER OG SNITT

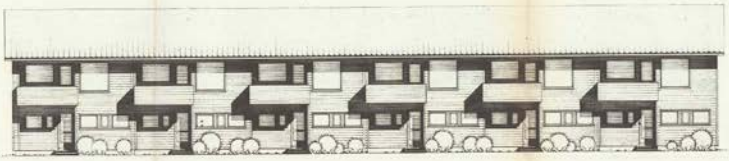
24-047



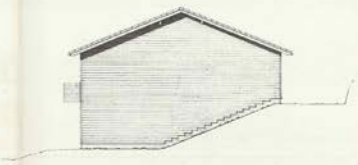
FASADE MOT NORD-ØST



GAVL MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



GAVL MOT SYD-ØST

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

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSTYRET
24 MAI 1974
REGULERINGSAVDELING
ÅSANE DISTRIKT

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsstyret
AVD. EIDSVÅG
20 MAIS 1974

ALLPLAN A/S

SEVDALEN
REKKEHUS TYPE I

C8 1:100

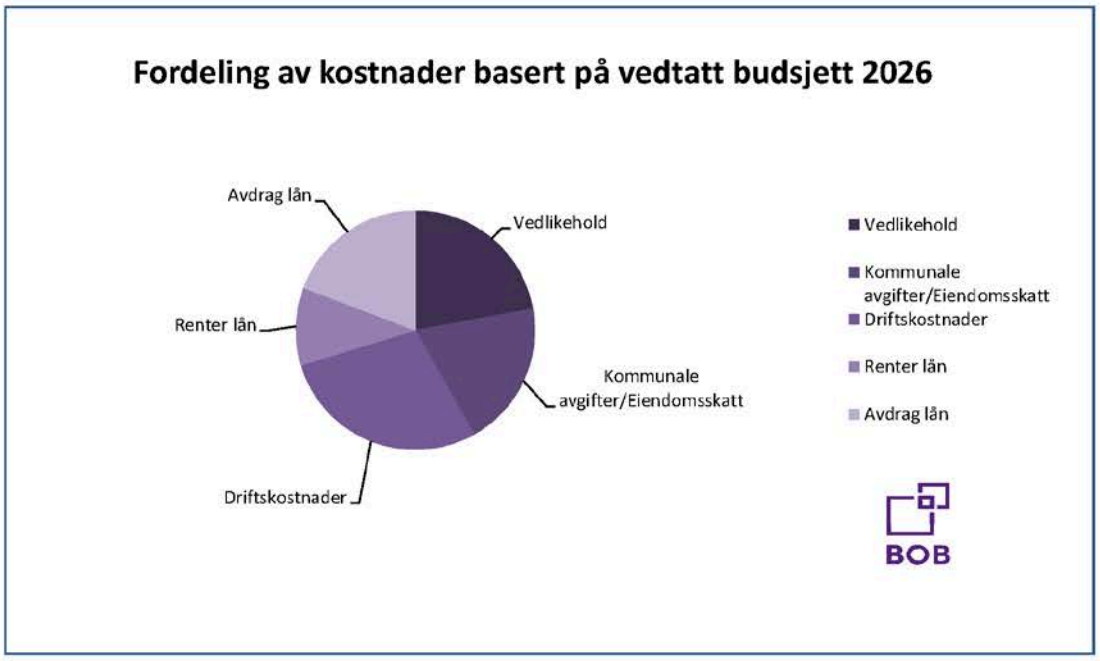
FASADER

24 - 048

Boligselskapets navn	59	Åmundsleitet Borettslag
Budsjett år	2026	

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

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



BOB BBL
mars 2026

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Åmundsleitet 30, 5115 ULSET. Gnr. 208, bnr. 208, andelsnr. 161 i Åmundsleitet borettslag med orgnr. 953 128 969 i Bergen kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge, avd. Åsane
Åsane Senter 54B
5116 ULSET
91 50 55 60