



aktiv.

Roald Amundsens vei 95, 5067 BERGEN

**Pen og praktisk 2-roms
toppleilighet | Vestvendt altan m/
flott utsikt | Kort vei til butikk,
bybane, HVL, & Haukeland**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 666,-
Omkostn.: Kr 69 800,-
Total ink omk.: Kr 2 808 466,-
Felleskostn.: Kr 4 423,-
Selger: Francoise Marie Derrien

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 39/43 kvm
Tomtstr.: 2387.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 360
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1503250284

Pen og praktisk 2-roms toppleilighet | Vestvendt altan m/ flott utsikt |

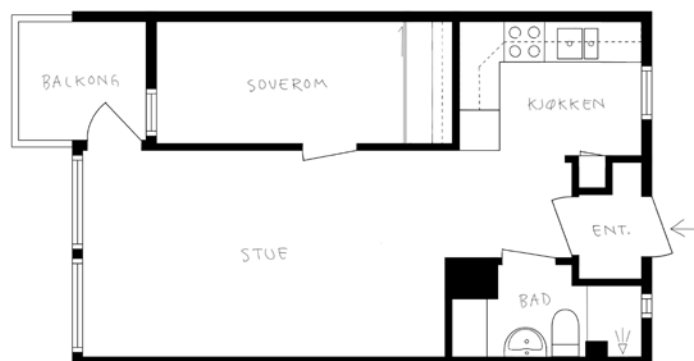
Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere
Roald Amundsens vei 95!

Denne leiligheten er en perfekt inngangsbillett til boligmarkedet for deg som er på jakt etter et godt førstegangskjøp, en "hytte i byen", en midlertidig base eller en pendlerbolig. Leiligheten er meget enkel å etablere seg i, og tilbyr en praktisk og fleksibel hverdag - takket være sin sentrale beliggenhet.

Høydepunkter:

- Leiligheten fremstår som lys og sjarmerende
- Flott utsikt og rikelig med lysinnslipp fra de store vinduene
- Koselig vestvendt altan på 3,3 m² med gode solforhold
- Rikelig med lagringsplass med to eksterne boder
- Rolig nabolag, i grønne og trygge omgivelser
- Gangavstand til kollektivtransport

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FØREROMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Energiattest	116
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Ekstern bod (2,2 m²), ekstern bod 2 (2 m²)

2. etasje

BRA-i: 39 m² Entré (1,6 m²), bad (2,9 m²), soverom (8 m²), stue/kjøkken (25,2 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Vestvendt altan (3,3 m²) med utgang fra stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Mrk:

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,7 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,48 m - 2,50 m.

Eksterne boder:

Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg på 2 m² og 2,2 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 304. Bodene ligger i u-etg (u1). Bodene ligger over bakkenivå.

Generelt:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2387.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for sameiet. Andel fellesareal: 79,6 m² ihht sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til i et attraktivt boligområde på Minde/Wergeland. Her kombineres rolige omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen - perfekt for deg som ønsker å bo både praktisk og behagelig!

Det finnes et stort utvalg av dagligvarebutikker like i nærheten. Bunnpris Hope, Rema 1000 Wergeland, KIWI Birkeveien, Bunnpris Sletten, eller MENY Sletten - for å nevne noen. Ved behov av andre ting enn dagligvarer kan du ta turen inn Sletten Senter, som ligger ca. 10-15 minutt unna. Da får du blant annet et bredt utvalg av butikker, kaféer, apotek, frisør, blomsterforretning og Vinmonopol. For ytterligere utvalg av butikker ligger Bergen Sentrum en kort kjøretur, eller bybanetur unna.

Bybanestoppet "Wergeland" befinner seg få minutter fra ytterdøren, og gir deg rask tilgang til både sentrum, Høgskulen på Vestlandet og Flesland. Flere busslinjer passerer også gjennom området, og bysykler er tilgjengelig i nærheten.

For deg som liker å holde deg i form, er det kort vei til SATS Wergeland, Sammen Kronstad og Nymarksbanen. Området byr også på flotte turmuligheter med Ulriken, Løvsstakken, Solheimsvannet og Tveitevannet innen kort rekkevidde - perfekt for både raske ettermiddagsturer og lengre helgeutflukter.

Beliggenheten er meget optimal for deg som er student! Det tar deg ca. 10-12 minutter å gå fra leiligheten til HVL, eller 1-2 bybanestopp de morningene med dårlig tid. Det tar

ca. 10-15 minutt med bybanen inn til sentrum og studiesteder som BI og UiB, eller 20. min med buss til NHH. Også Haukeland ligger innenfor gang- og sykkelavstand - gunstig for deg som jobber i helsesektoren.

Dette har selger likt best med området:
Et rolig, grønt og veldig trygt område.

Dette kommer selger til å savne mest:
Kommer til å savne utsikten, samt den solrike balkongen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Av barnehage- og skoletilbud er det flere i nærheten:

Barnehager:

- Fridalen Åpen barnehage (0-6 år)
- Birken barnehage (1-6 år)
- Årstad brannstasjon barnehage (0-6 år)
- Minde barnehage
- Norlandia Inndalen barnehage

Skoler:

- Fridalen skole (1-7 klasse)
- DaVinci Montessoriskole (1-7 klasse)
- Slettebakken skole (1-7 klasse)
- Landås skole (1-7 klasse)
- Gimle skole (8-10 klasse)
- Langhaugen videregående skole
- Årstad videregående skole
- Bjørgvin Montessoriskole
- NTG Brann Stadion
- Universitetet i Bergen
- Handelshøyskolen BI
- Høgskulen på Vestlandet
- Handelshøyskolen NHH

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Birkeveien, finner du like i nærheten og byr på rute nummer 5. Like rundt svingen finner du ellers Wergeland- og Brann stadion bybanestopp. Her i fra kan du enkelt og greit ta Bybanen både mot Bergen Sentrum og Flesland.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/endevegger og etasjeskillere.
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner.
- Ytterkledning av liggende trekledning & fasadeplater.
- Stående panel v/altan.
- Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard.
- Fasadeplater fremstår med eldre standard.
- Fasadene er sameiets felles ansvar.
- Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Tekket med takbelegg.
- Taket er ikke besikttet.
- Det er ukjent alder på takteking.
- Takteking er sameiets felles ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 23.09.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2008.
- Hvor lenge har du eid boligen?: 17 år og 2 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmann fant fuktskader på bad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyning i hele huset i 2015-2016

Arbeid utført av: Vitek

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av BKK rapport 366188

Arbeid utført av: Bergen Elektroservice AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontrollrapport BKK

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidelse av balkong

Arbeid utført av: Takstmann og Byggmester Thomas Hjelle

Tilleggs kommentar:

Nye vinduer i mars 2024, av Lunde3Bygg. Panel på balkongen skiftet i 2012 av Thomas Hjelle. Oppussing gangen utvendig utført av Dahle Mek Verksted i januar 2025.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Roald Amundsens vei 95!

Det føreste man trer inn i, er en praktisk entré med plass til å henge fra seg både jakker og sko. I entréen er det også plass til møblering av valgfri garderobe.

BAD:

Badet på 2,9 m², er lys av farge og har keramiske fliser på gulv/vegger, for også malt betong i himling. Rommet er godt utnyttet og har godt med oppbevaringsplass. Badet inneholder servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, innredning/skap. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier.

KJØKKEN:

Boligen har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning på 25,2 m². Kjøkkenet finner sin velegnede plass i hjørnet og har laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Innredningen fra JKE Design med profilerte fronter ble oppgradert i 2006/2007. Her er takhøy innredning, ett av overskapene har glassfronter og det er benyttet keramiske fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er ellers utstyrt med laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Ariston).
- Kjøleskap/frys (Whirlpool).

SOVEROM:

Leilighetens soverom på 8 m², har et vindu med god utsikt og er malt i lyse delikate farger. Rommet har plass til blant annet stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malt strie, malt platekledning.
- Himling: Malt betong.

ANNET:

- Hylle i entre.
- Skyvedørsgarderobe på soverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER VVS:

- Vannforsyningsrør av kobber.
- Felles stoppekran er plassert i u-etg, ellers er det noen stoppekraner på de forskjellige vanninstallasjonene inni leiligheten.
- Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).

VENTILASJON:

- Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter.
- Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

EL. ANLEGG:

Sikringsskap i entre. Sikringsskap er oppgradert i august 2025. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser:

- 20 ampere. 1 stk.
- 10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

- Varmekabler på bad.

SENTRALVARME:

- Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.
- Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme.
- Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Badevindu:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Ytterdør:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Altan rekkverk har behov for vedlikehold/maling.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Altan rekkverk bør vedlikeholdes/males.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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.

Innvendig > Badedør:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Kjøkken - benkeplate:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Benkeplate har noe fuktutsvelling på underside v/ vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Benkeplate må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Avtrekk:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Ett lys på ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Generell:

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Kostnadsestimat gjelder å fjerne tre materialer med fuktskader og ev. uttørking av materialer.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fuktskadet materiale må fjernes og ev. uttørkes i forbindelse med renovering.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har flere parkeringsplasser på oppsiden av blokken hvor man kan parkere en bil per enhet, ellers er det parkering i offentlig vei (sone 30).

Info:

Pris: Bil 1: Kroner 436 per måned. Bil 2: Kroner 655 per måned. For firmabil koster det kroner 1590 per måned.

Besøkende: Besøkende kan betale med appen P i Bergen eller på automat i boligsonen. Pris kr 24 per time og kr 360 per døgn.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

88413417

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Sameiet har ved årsmøte i 2025 vedtatt:

Felles abonnement for internett og TV:

Sameiet endrer felles abonnement og aksepterer tilbudet fra Telenor "Bredbånd Start" som inkluderer kun felles internettabonnement.

Reparasjon av diverse betong- og murarbeid: "Styret bestiller befaring i løpet av våren og bestemmer detaljene rundt reparasjonsarbeidet, dvs. hva, når og av hvilken leverandør.

Samtidig er det ved styrets årsrapport ved årsmøte i 2025 informert om: "Fremtidige planer: vedlikeholdsarbeid med utbedring av muren rundt pipen, og generelt murarbeid

som huset trenger".

Energi

Oppvarming

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme. Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Info strømforbruk

Selger informerer om følgende:

Strømforbruk: 1800,-/år circa + nettleie 2496,-/år. Nesten samme beløp hver måned takket være sentralvarme.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 7 402

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 592

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 624 017

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 496 066

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/30

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker: felles byggforsikring, strøm fellesarealer, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, a-konto sentralvarme/varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke) og diverse drift av sameiet.

Fordeling:

- Internett: kr. 542,-
- A-konto oppvarming: kr. 450,-
- Felleskostnader: kr. 3 431,-

Info:

- Energiavregning foretas årlig av Ista. Avregningsperiode fra 01.07 til 30.06.

- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 423

Andel Fellesgjeld

Kr 148 666

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207539201

Restsaldo: 88 861,71

Kapitalkostnader: 802,91

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208230549

Restsaldo: 59 803,86

Kapitalkostnader: 433,87

Andel fellesformue

Kr 7 600

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Roald Amundsens vei 95

Organisasjonsnummer

888084622

Om sameiet

INFORMASJON OM SAMEIET:

- Sameiet Roald Amundsens vei 95 består av til sammen 30 leiligheter i en lavblokk.
- Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
- Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
- Felles vaskerom og tørkerom i u-etg.
- Styreleder i sameiet: Daniel Tvedt Syslak.
- E-post: roaldamundsensvei95@styrerrommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207539201

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 2 665 720,00

Innfrielsesdato: 30.07.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208230549

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 1 794 111,00

Innfrielsesdato: 30.03.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr, med mindre det foreligger saklig grunn som tilsier noe annet iht. sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ingen forpliktelser, men vanligvis dugnad ca. 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 360, seksjonsnummer 27 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/360/27:

23.06.1909 - Dokumentnr: 910350 - Bestemmelse om veg

Grunnavståelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1915 - Dokumentnr: 903818 - Bestemmelse om veg

Grunnavståelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1934 - Dokumentnr: 906406 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:362

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1934 - Dokumentnr: 906408 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1935 - Dokumentnr: 910541 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1964 - Dokumentnr: 7778 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1965 - Dokumentnr: 1453 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1967 - Dokumentnr: 110 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2025 - Dokumentnr: 1123992 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS

Org.nr: 993 404 020

Elektronisk innsendt

23.06.1909 - Dokumentnr: 900104 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:430

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

16.11.1934 - Dokumentnr: 900715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:362

05.04.1935 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:372

05.04.1935 - Dokumentnr: 900168 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:373

16.04.1935 - Dokumentnr: 900198 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:371

13.01.1936 - Dokumentnr: 204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:375

13.01.1936 - Dokumentnr: 207 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:376

13.01.1936 - Dokumentnr: 210 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:377

19.11.1945 - Dokumentnr: 4751 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1225
UTSKILT FRA ROALD AMUNDSENSVEI 95P SOM ER SAMMENFØYD MED
GNR. 160, BNR. 360, FRA FRIDALEN 2, FRIDALSVEIEN 12P,
FRIDALSVEIEN 19X SAMT FRA OFF. VEGGRUNN I GAMLE FRIDALSVEIEN
SAMT FRA GNR. 162, BNR. 1118

21.11.1983 - Dokumentnr: 30438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:361

21.11.1983 - Dokumentnr: 30467 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/30

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 030 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 941233 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:360

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.12.1989, vedrørende "tilbygg altaner".

Det foreligger ferdigattest datert 18.02.1997, vedrørende "utv. altaner".

Følgende er også mottatt:

Det foreligger appobasjon datert 02.09.1964, vedrørende "oppføring av bolighus på ovennevnte eiendom". Boligen har approbasjon, som betyr at den er formelt godkjent av myndighetene og at byggingen er gjennomført i henhold til gjeldende regler.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger mindre avvik fra dagens planløsning og tegninger stemplet 02.09.1964. I dagens planløsning er rom betegnet som "entré" åpnet opp ved fjerning av en vegg, og innlemmet i dagens "stue". Videre er vegg fjernet mellom "entré" og rom betegnet som "kjøk" (kjøkken).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med formål tiltenkt "boligområder" iht. "arealformål i kommuneplan" med følgende planinfo:

Kommunedelplan(er):

PlanID: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 9730000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 63230000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22

Ikrafttrådt: 21.06.2017

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63230000

Reguleringsformål: Grønnstruktur

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Minde-Nymark

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 20000 (Opphevet)

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 10460000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI

PlanID: 10570000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53

PlanID: 65880000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI

PlanID: 10560000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE

PlanID: 10810001 (Opphevet)

Plannavn: ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

160/369 - Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse - 20.06.2022

160/356 - Tilbygg - Rekkehus - Igangsettingstillatelse - 08.08.2023

160/350 - Tilbygg - Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Igangsettingstillatelse - 30.11.2021

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

148 666 (Andel av fellesgjeld)

2 738 666 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

69 800 (Omkostninger totalt)

80 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 808 466 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 819 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 822 166 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 69 800

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto senest to dager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- 0 Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befaring
- 24 900 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 2 990 Visning / privatvisning / overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr - OBOS
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 400 Utlegg fotograf
4 050 Utlegg opplysninger - OBOS
9 900 Utlegg takst/tilstandsrapport

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

08.10.2025

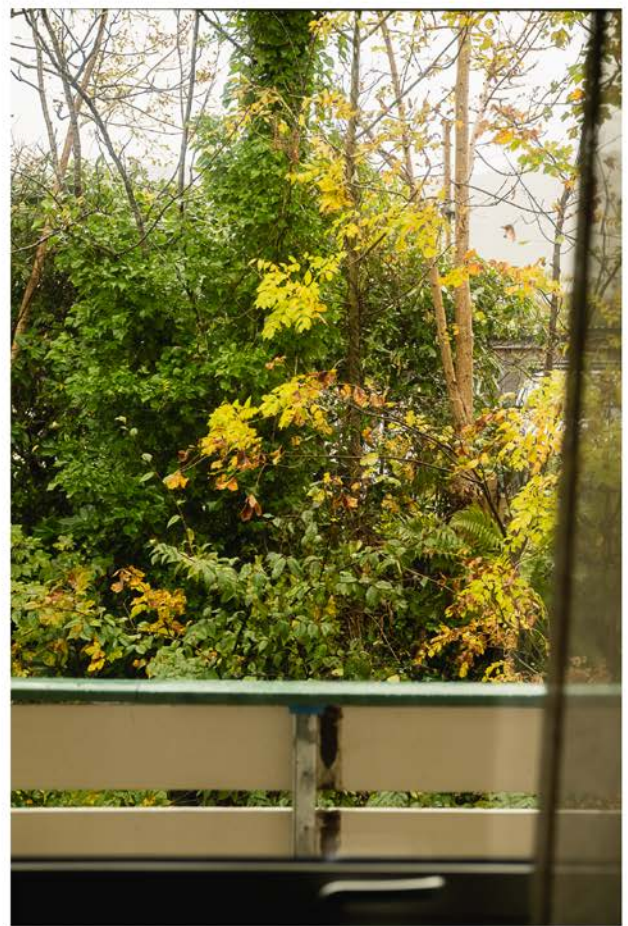














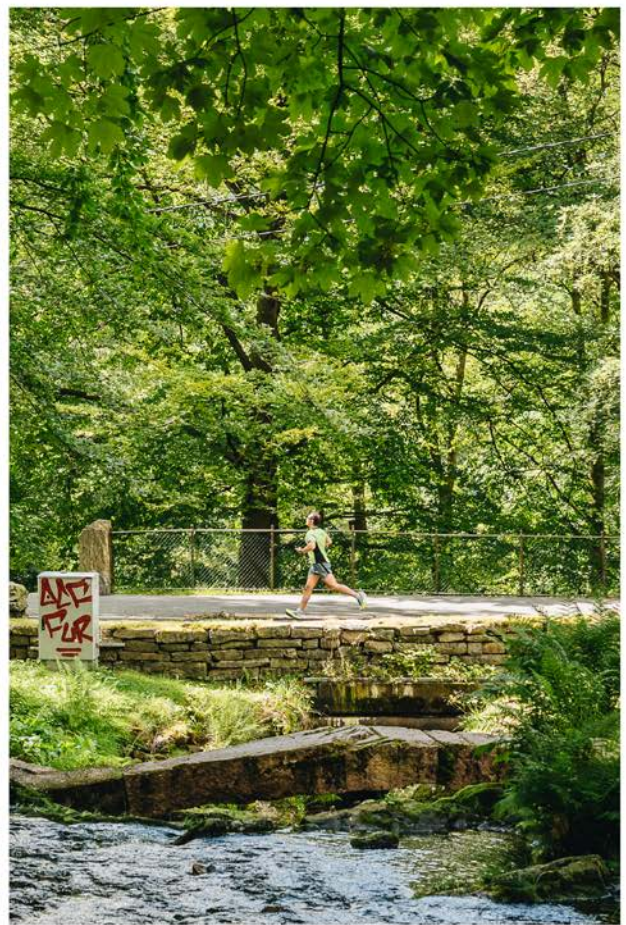














Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Roald Amundsens vei 95, 5067 BERGEN 📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 360, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20286-2432

Referansenummer: RF7479

Foretak: Takstopdrag AS



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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



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 fuktøk.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

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

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/endevegger og etasjeskillere. Yttervegger er utført i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning & fasadeplater. Stående panel v/altan. Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasadeplater fremstår med eldre standard. Fasadene er sameiets felles ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Nye varm galvaniserte søyler og rekkverks støtter i felles svalganger i 2025. Arbeidet ble utført i regi av sameiet. Utførende firma: Dahle Mek Verksted AS.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, malt platekledning.

Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Vegger i entre og stue/kjøkken ble malt i 2011.

Annet:

- Hylle i entre.

- Skyvedørsgarderobe på soverom.

Innvendige dører:

Formpresete profilerte dørblad.

Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, innredning/skap. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Pga konstatert fukt i tilstøtende vegg v/hulltaking har badet behov for renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006/2007.

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

JKE Design kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).

- Oppvaskmaskin (Ariston).

- Kjøleskap/frys (Whirlpool).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg, ellers er det noen stoppekraner på de forskjellige vanninstallasjonene inni leiligheten.

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).

Kobberrør er av eldre årgang. Det ble utført rørfornyng i sameiet i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme. Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.



Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg:

Sikringsskap i entre. Sikringsskap er oppgradert i august 2025.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

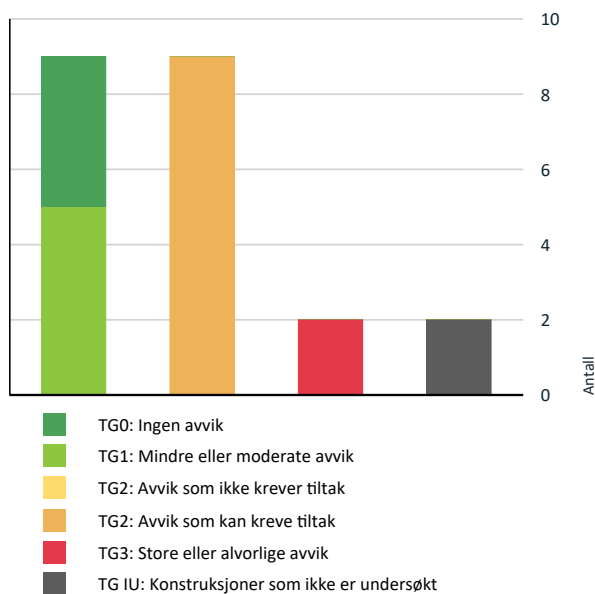
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

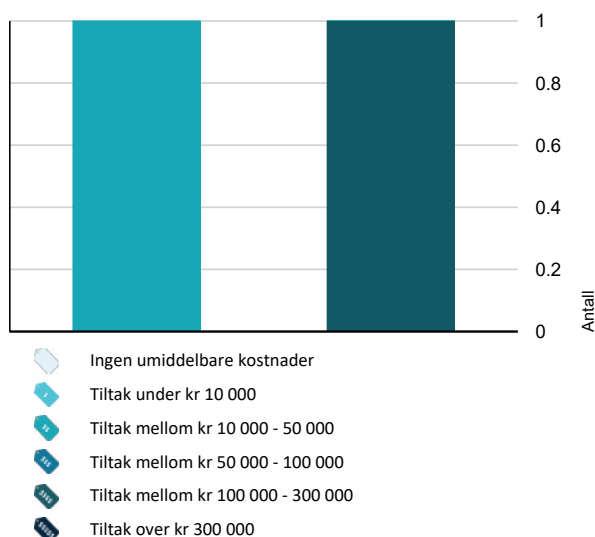
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Badevindu [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Badedør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Kjøkken - benkeplate [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (25,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1965

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms eierleilighet i høy 2-etg (toppetasje). Ssb-nr: H0208.
Vestvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue, hvorav 2 m² er overbygd.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg (u1). Bodene er inkludert i BRA-e.

Leilighetens intern nr er 304.

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

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon i betong.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Badevindu

Isolerglass i malte trekarmer.

Badevindu ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 2024 i regi av sameiet, unntatt badevindu. Arbeidet ble utført av Lunde 3Bygg AS. Vinduene fra 2024 har trelags isolerglass.
Vinduene har liten slitasje.

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

Ytterdør

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør ble skiftet i 1998.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Tilstandsrapport



Leilighetens intern nummer.

! TG 0 Dører

Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Altandør ble skiftet i 2024 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Lunde 3Bygg AS. Altandør har trelags isolerglass.
Altandør har liten slitasje.

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue, hvorav 2 m² er overbygd. Altanen er dekket med tettesjikt og belagt med terrassebord. Rekkverk av liggende kledning og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet i 2011. Samtidig ble panel i innhuk skiftet. Arbeidet ble utført av Takstmann og Byggmester Thomas Hjelle. Det er manuel styrt markise v/altan. Fra 2012/2013. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Altan rekkverk har behov for vedlikehold/maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Altan rekkverk bør vedlikeholdes/males.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Vegger i entre og stue/kjøkken ble malt i 2011.

Annet:

- Hylle i entre.
- Skyvedørgarderobe på soverom.

Generelt.

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

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Glip i laminat.



Glip i laminat.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter og sår/merke.



Sprekke i overgang list - himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i lengderetning av stue.

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

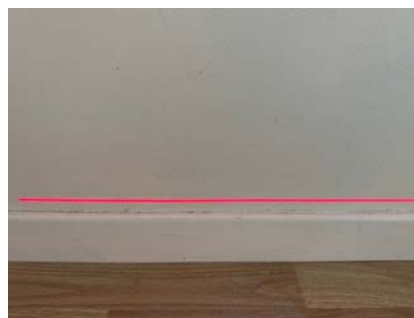
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Badedør

Formpresset profilert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk. Innerdør mellom stue - soverom glir delvis opp når den er åpen, og bør ev. justeres litt om mulig.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,9 M²)

1 TG 3 Generell

Bad. Areal: 2,9 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, innredning/skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Pga konstatert fukt i tilstøtende vegg v/hulltaking har badet behov for renovering.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

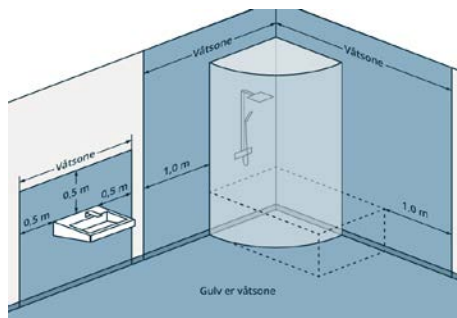
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vindu i våtsone. Det anbefales å fjerne vindu v/ renovering slik at det ikke er vindu i våtsone. Det er fasadeendring å fjerne vindu slik at det må søkes til kommunen.



Bilde til opplysning.



Soppdannelse i himling som følge av at el.avtrekksventil har liten/ingen effekt.



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (2,9 M²)

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 84,7 % ved en temperatur på 19,9 grader.

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

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder å fjerne tre materialer med fuktskader og ev. uttørring av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet materiale må fjernes og ev. uttørkes i forbindelse med renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av relativ luftfuktighet.



Fuktskade i nedre del av vegg (synlig v/ hulltaking).

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TO 2 Kjøkken - benkeplate

Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har noe fuktutsvelling på underside v/ vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006/2007.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
JKE Design kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Ariston).
- Kjøleskap/frys (Whirlpool).

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Rørøpplagg under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Husqvarna. Fra 2006/2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ett lys på ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg, ellers er det noen stoppekraner på de forskjellige vanninstallasjonene inni leiligheten.

Vannrørene er av eldre årgang.

Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i kjøkkenskap.



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).

Det ble utført rørfornyng i sameiet i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornyng.

Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

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

! TG 1U Varmesentral

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Felles varmtvannsforsyning via sentralvarme. Varmtvann er inkl. i fellesutgiftene (a-konto).

Nytt anlegg (brenner) og varmtvannstank utført av fagfolk (Titlestad/Gården Rørleggerservice) i 2015/2016. Sentralvarmeanlegg gikk over til bio-olje i 2020.

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

! TG 1 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.

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

Sikringsskap i entre. Sikringsskap er oppgradert i august 2025. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles tavlerom i u-etg. Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført 09.07.2025. Påpekte avvik ble utbedret av Bergen Elektro Service AS, og saken er avsluttet fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av el.komponenter hvis man ønsker dagens standard.

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



Sikringsskap i entre.

Tilstandsrapport



Felles målerskap i u-etg.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

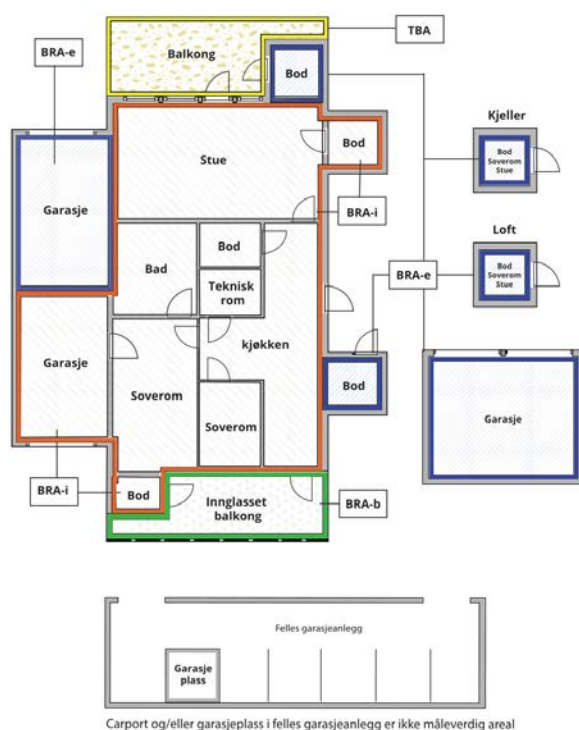
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		4		4	
2-etg	39			39	3
SUM	39	4			3
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (2,2 m ²), ekstern bod 2 (2 m ²)	
2-etg	Entré (1,6 m ²), bad (2,9 m ²), soverom (8 m ²), stue/kjøkken (25,2 m ²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,7 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,48 m - 2,50 m.

Eksterne boder.

Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg på 2 m² og 2,2 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 304.

Bodene ligger i u-etg (u1). Bodene ligger over bakkenivå.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Mindre el.arbeid/utbedring av BKK avvik. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Service AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Francoise Marie Derrien	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	360	0	27	2387.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Roald Amundsens vei 95

Hjemmelshaver

Francoise Marie Derrien

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 4423,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, a-konto sentralvarme/varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Roald Amundsens
Vei 95

Felles formue

Kr. 7 600 31.12.2024

Forretningsfører

OBOS. Tlf: 02333.
www.obos.no

Felles gjeld:

Kr. 148 666 22.09.2025

Organisasjonsnr

888084622

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fridalen.

Fra leiligheten er det utsikt over deler av Bergensdalen, Minde, Wergeland og Løvstakken mm.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere

dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningsenter og spisested på Wergeland.

Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet.

Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen,

Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel,

samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm.

Fridalen skole og Årstad brannstasjon barnehage innen få minutters gange. Montessori skole og barnehage på Brann Stadion.

Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Leiligheten har sentral beliggenhet i h.h.t til Høyskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (20000). Formål: Bolig.

Planid: 20000.

Saksnr: 199938317.

Planens navn: BERGENSDALENS MIDTRE DEL.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Gjeldende plan.

Vedtak i kraft: 18.12.1922.

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



Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for sameiet. Andel fellesareal: 79,6 m² ihht sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

Sameiet har flere parkeringsplasser på oppsiden av blokken, ellers er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/30.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

23.06.1909 910350 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: 1201/160/360//

Grunnavståelse

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

02.07.1915 903818 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: 1201/160/360//

Grunnavståelse

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

16.11.1934 906406 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: 1201/160/362//

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

07.12.1934 906408 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: 1201/160/360//

Bestemmelse om felles vegg

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

22.01.1935 910541 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

19.10.1964 7778 BEST OM GARASJE/PARKERING

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

19.02.1965 1453 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

05.01.1967 110 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: 1201/160/360//

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Roald Amundsens vei 95 består av til sammen 30 leiligheter i en lavblokk.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.

Felles vaskerom og tørkerom i u-etg.

Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc (nye sykkelstativ i 2018).

Styreleder i sameiet: Daniel Tvedt Syslak.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 888 084 622.

Navn/ fortaksnavn: Sameiet Roald Amundsens Vei 95 .

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i enhetsregisteret: 18.04.2005

Stiftelsesdato: 21.11.1983

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 88413417.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGNE PREMISER:

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

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250284	

Selger 1 navn
Francoise Marie Derrien

Gateadresse	
Roald Amundsens vei 95	

Poststed	Postnr
BERGEN	5067

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann fant fuktskader på bad.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng i hele huset i 2015-2016

Arbeid utført av

Vitek

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av BKK rapport 366188

Arbeid utført av

Bergen Elektroservice AS

Filer

[attachment1_1755699160751.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontrollrapport BKK

Filer

[366188343572328_ubi.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvidelse av balkong

Arbeid utført av

Takstmann og ByggmesterThomas Hjelle

Filer

[Faktura-154.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250284

Tilleggskommentar

Nye vinduer i mars 2024, av Lunde3Bygg. Panel på balkongen skiftet i 2012 av Thomas Hjelle. Oppussing gangen utvendig utført av Dahle Mek Verksted i januar 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250284

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Francoise Marie Derrien	ff08dddca5b5dee7346ed f2c9d8f543bd701edb8	22.09.2025 11:45:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250284

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

Ordensregler for sameiet Roald Amundsensvei 95

31.03.2014

Ordensregler

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets eiendom.

1. Parkering

Samtlige kan bruke parkeringsplassen. Grunnet mangel på plasser er det derimot ikke mulig å kunne reservere plass, og man kan bare benytte 1 bil pr enhet der. Det er ikke tillatt å parkere foran bosscontainerene, og det skal til enhver tid være mulig for ambulanser, og lignende, å kunne parkere på plassen. Overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Parkering nede ved 1 etg. skal begrenses til nødvendig av- og pålessing. Sykler bør settes i sykkelkjelleren. Sykler som står ute er på eget ansvar, og må ikke være til hinder for fri passasje eller parkering.

2. Grilling er ikke tillatt på verandaene grunnet brannfare.

3. Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og fås utlevert av sameiets styre eller vaktmestere.

4. Husdyr er tillatt med mindre det foreligger saklig grunn for noe annet. Bruk alltid hundepose, og ta hensyn til naboene.

5. Ro og orden

Mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 (10.00 på lørdager) skal det være ro i huset. Dette gjelder også på sameiets eiendom. Banking/boring og annen unødig form for bråk skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 19.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søn. og helligdager. Ved festlige arrangement skal naboer varsles noen dager i forkant.

Ved oppussing av leilighet som foregår over lengre tid (5 dager) og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres mandag til fredag. Styret kan gi dispensasjon etter skriftlig søknad.

Nabovarsler henges på informasjonstavlen ved postkassene.

6. Bruk av Vaskerom (vaskemaskin/tørketrommel)

Vaskerommet kan benyttes mellom kl 08.00 og 22.00 mandag – lørdag. Man må skrive seg opp på tavlen som henger der. Det er tillatt med inntil 6 timer med vask pr. enhet. På søndager og helligdager er det vasking mellom 08.00 og 22.00 med «førstemann til mølla» prinsippet.

7. Dører skal alltid være låst. Dette er spesielt viktig med tanke på innbrudd.

8. Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste søppel – inklusive sigarettstumper og tyggegummi – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal. Ved større oppussinger er det tillatt å oppbevare byggemateriale og skrot så lenge oppussingen foregår, men skal snarest mulig fjernes når oppussingen er ferdig. Dette må heller ikke være til hinder for fri passasje.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer.

Søppel skal sorteres i sine rette containere. Plast går i egne sekker i kjellergangen. Dersom noe er for stort til å gå i containerene må det fjernes på annen måte da bossbilen ikke tar dette med seg.

Sykler, søppel og lignende skal ikke henges i trappeoppgangen/gangene. Unntak er barnevogner og rullatorer som er i regelmessig bruk, og gjesters sykler. Dette må imidlertid ikke være til hinder for fri passasje.

Ved bruk av informasjonstavlen (ved postkassene) er det ikke tillatt å bruke språk/ord som kan være sjikanerende eller støtende for andre personer.

9. Dugnad vil skje ca. 2 ganger i året. Eldre sameiere og sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

10. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan føre til sanksjoner.

11. Alle klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle dem.

Godkjent på sameiermøtet 31 mars 2014

VEDTEKTER FOR SAMEIET Roald Amundsensvei 95

Vedtatt i sameiermøte
den 31. mars 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret 23.03.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «sameiet Roald Amundsensvei 95», og har gårdsnummer 160 og bruksnummer 360 i Bergen kommune.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1.** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ingen sameiere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Varmerørene på stuen må ikke bygges inn.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §17 i vedtektene. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr, med mindre det foreligger saklig grunn som tilsier noe annet.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører og karmer.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Det er påbudt minst 1 brannvarsler og 1 brannslukkingsapparat i hver enhet.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av radiator, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiere har rett til fri adgang til sine egne boder, vaskerom, sykkelkjeller, og hovedkran til egen leilighet om denne befinner seg et annet sted enn i egen seksjon.

Bruk av tilfluktsrom i kjelleren er etter enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom.

3.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass kan benyttes av samtlige, men begrenset til 1 bil pr. enhet.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan få en fast parkeringsplass etter søknad til styret. Funksjonshemmingen må dokumenteres.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1.** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Styrehonorar
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 eller 2 varamedlemmer.² Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

² Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styrepålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 54 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre enurimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Styret kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av LOV-2017-06-16-65.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6303

SAMEIET ROALD AMUNDSSENS VEI 95

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Signes leilighet 311.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Felles abonnement for internett og TV
9. Vask av felles arealer
10. Reparasjon av diverse betong- og murarbeid
11. Sinkteking (altan)
12. Tilstandsrapport - vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 6303 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 42800, på samme nivå som i fjor. Godtgjørelsen inkluderer honorar for varamedlemmet Sondre Dyrdal som har deltatt i 3 møter.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 42800.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder: velges for 2 år

Valg av styremedlem 1: velges for 2 år

Styremedlem Lillian Skjolddal fortsetter for 1 år til, siden hun ble valgt inn i styret i fjor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tas opp på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas opp på årsmøtet

Sak 8

Felles abonnement for internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ta opp endring av felles abonnement for internett og TV. Styret vurderer at det er mer formålstjenlig å endre type abonnement og gå over til felles abonnement kun for internett. Dette fordi det er ikke alle sameierne som ønsker en TV-pakke og fordi dette blir billigere for sameiet totalt.

Styret har hentet inn et tilbud fra Obos om fibernett og et fra Telenor om bredbånd-internett. Styret har vurdert at tilbudet fra Telenor er mer gunstig og rimelig enn tilbudet fra Obos. Styret vedlegger diverse informasjon fra Telenor om tilbudet. Telenor har bedt om at vi holder tilbudet konfidensielt, dvs. at vi ikke må formidle informasjonen videre til folk utenfor sameiet.

Sameiet betaler kr. 617,- pdd. pr leilighet pr måned. Ved å endre abonnement til Telenor Brebånd Start, blir kostnadene redusert til kr. 299,- pr mnd. Dette betyr at sameiet sparer kr. 9540,- pr måned, eller 114480 kr. pr år.

Styrets innstilling

Styret har fått inn 2 tilbud: et fra OBOS om fibernett og et fra Telenor om bredbånd.

1) **Obos og fibernett:** dette innebærer installering av fibernett, som OBOS gjennomfører. Tilbudet gir internett-på en hastighet av 1000/1000 Mbit/s bredbånd med internett til alle boliger i fellesavtale. Det er 60 mnd. avtaletid og prisen er kr. 319,- pr. leilighet pr måned. De som ønsker TV må bestille og bekoste dette selv, startpakken koster kr. 219,- pr. måned. Sameiet kan ikke gå over til dette abonnementet før nåværende kontrakt fra Telenor løper ut, dvs. fra desember 2025. Kontrakten er bindende for 60 mnd.

2) **Telenor og bredbånd:** innebærer ingen nytt utstyr. Tilbudet er kr. 299,- pr måned pr. leilighet. Tilbudet er 150 Mbps og WiFi Ruter (som vi har fra før) og mulighet til å kjøpe seg høyere bredbåndskapasitet og/eller strømme- og TV-tjenesten T-We. TV Startpakken koster kr. 319,- pr måned. Kontrakten er bindende for 24 mnd. og vi kan gå over til denne avtalen fra 15.07.2025.

Vurdering:

- hastigheten som sameiet har pdd. er 50 Mbps. Telenor tilbyr 150 Mbps som er mer enn tilstrekkelig. Det er

ikke nødvendig med 1000 Mbps som Obos fiber tilbyr.

- telenor sitt tilbud for sameiet er billigere enn Obos sin.

- sameiet kan gå over til tilbudet fra Telenor fra 15.07.2025. Obos kan ikke starte før desember 2025, noe som betyr at vi må betale høyere pris i flere måneder enn hvis vi aksepterer Telenor sitt tilbud.

- fibernett er nyere teknologi som kan gi verdi til boligene. Styret vurderer likevel at summen av resten av argumentene overvinner dette punktet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at sameiet endrer felles abonnement og aksepterer tilbudet fra Telenor "Bredbånd Start" som inkluderer kun felles internett abonnement.

Vedlegg

2. epost tilbud.pdf

3. Hvor mye internett trenger du.pdf

4. Nettvern+_generell_Produktbeskrivelse (1).pdf

5. Kollektiv - Tilbud - Bredbånd Start.pdf

6. Produktark Bredbånd Start.pdf

Sak 9

Vask av felles arealer

Forslag fremmet av:

Solveig Kleppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for regelmessig vask av trapper og felles ganger i huset. Nå er det kun noen få som tar seg av oppgaven og dette er ikke tilstrekkelig. Det er f.eks. fortsatt uvasket områder etter nedstøvingen som kom i forbindelse med arbeid med søylene.

Forslag til vedtak

Fra Solveig Kleppe: Sameiet engasjerer et eksternt selskap som vasker felles arealer regelmessig.

Sak 10

Reparasjon av diverse betong- og murarbeid

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nødvendig å reparere skader på bygningsmassen:

-betong gulv på fremsiden av inngangene på nederste plan. Her er masse sprekker og smultringer etc

-betongtak foran inngangene

-skadete vegger på bygningsmasse

-skadet treverk

-annet som måtte synes

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Styret har informert tidligere med melding på vibbo om at reparasjon av betognskader inkl. murarbeid rundt pipen skulle planlegges denne våren. Dette arbeidet måtte utsettes, siden vi måtte prioritere arbeidet med å skifte søylene. Planen er derfor at betong- og murarbeid planlegges til utføring i løpet av høsten 2025. Denne type arbeid faller innenfor styret sin vedlikeholdsplikt, og krever ikke at den stemmes over i et årsmøte.

Forslag til vedtak 1

Fra Håvard Sannes: årsmøtet bestemmer at følgende repareres: betong gulv på fremsiden av inngangene på nederste plan, betongtak foran inngangene, skadete vegger på bygningsmasse, skadet treverk.

Forslag til vedtak 2

Fra styret: Styret bestiller befarng i løpet av våren og bestemmer detaljene rundt reparasjonarbeidet, dvs. hva, når og av hvilken leverandør.

Sak 11

Sinkteking (altan)

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sinktekingen nærmer seg slutten av levetiden . Om den ryker har det ikke noe å si for eieren, men derimot leiligheten under. Her er det betydelig risiko for at de fleste forsømmer vedlikeholdet og dermed skaper

grobunn for nabokonflikter av stort omfang. Vedtektene må endres - selv om det er gulvbelegg er dette utendørs og del av bygningsmassen.

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Sinkteking er en del av gulvbelegget, og sameiets vedteker regulerer hvem som har ansvar for å vedlikeholde gulvbelegget på altanen. I vedtektene kap. 3.1. står det at det er eieren som har vedlikeholdsplikt for gulvbelegget og ellers for innsiden av altanen.

Vedtektene ble sist endret og godkjent på årsmøtet i 2023, altså ikke så lenge siden. Styret har ikke blitt kontaktet om dette fra andre, og styret vurderer at det ikke er grunnlag for å endre vedtektene på dette punktet.

Dersom vedtektene endres, og alle som trenger vedlikehold av gulvbelegget får dekke dette fra sameiet, kan dette resultere i betydelige kostnader for sameiet. Styret syns ikke at det er en rettferdig måte å styre sameiet på, siden det er allerede mange som har forholdt seg til vedtektene slik de er nå, og har tatt vedlikehold av innsiden av altanen, inkludert gulvet, selv.

Styret ønsker også å påpeke at det ikke er alle leiligheter som har sinkteking på altanen.

Forslag til vedtak

Fra Håvard Sannes: Endre vedtektene på kap. 3. 1. Setningen "Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke." endres til "Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke."

Sak 12

Tilstandsrapport - vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige tiltaksrapport ble utarbeidet for 10 år siden av Obos. Det er flere ting på bygningsmassen som burde vært fanget opp for lenge siden inkl. søylene . Hadde det vært tatt i tidligere ville det mest sannsynlig vært tilstrekkelig å rustbehandle de.

Hvis Obos ikke organiserer en grundig jevnlig byggteknisk gjennomgang ønsker jeg at vi benytter oss av huseiernes tilbud. 10 år mellom hver tilstandsrapport er for lite, resultatet ser vi både på søylene og skader ellers.

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Det er sameiet v/styret som har ansvar for en vedlikeholdsplan, og Obos brukes i forbindelse med bestilling av tilstandsrapporter.

Forrige rapport ble utført for ca. 10 år siden. Det er en god del vedlikeholdsarbeid som har blitt gjort siden, av større og mindre omfang. Her viser styret til tidligere årsrapporter. Styret ønsker å påpeke at det har vært flere forhold som påvirket hvor ofte tilstandsrapporter skulle lages. De siste 5 årene har vi hatt koronavirus,

2 år med omfattende byggearbeid hos naboen, utskifting av vinduene og reparasjon av søylene, for å nevne noen.

Styret ønsker også å påpeke at sameiet fulgte anbefalingene fra tidligere tilstandsrapport ang. søylene, som var å rustbehandle og male dem. Vi minner på det som styret skrev om saken på vibbo, om at ingeniøren som utførte den tekniske analysen nå var veldig overrasket over skaden som de fant da de begynte å borre. Det var nemlig ikke mulig å avdekke omfanget av skaden før de startet å arbeide med skaden.

Styret tenker at neste tilstandsrapport bør bestilles etter at vedlikeholdsarbeid knyttet til mur mm. er ferdig. Sameiets forvalter er Obos, men når det gjelder arbeid som har en betydelig kostnad, hentes det alltid inn flere tilbud. Dette er opp til styret å vurdere og gjennomføre.

Forslag til vedtak

Fra Håvard Sannes: Sameiet bytter over til huseiernes tilbud om vedlikeholdsplan på fast basis , så fort som mulig .

<https://www.huseierne.no/om-oss/medlemskap/medlemsfordeler-sameier-og-borettslag/vedlikeholdsplan/>

Styrets årsrapport

Styret har hatt 4 styremøter som ble protokollført i 2024 og frem til slutten av mars 2025. Sakene som ble tatt opp inkluderer:

- Utskifting av vinduer (oppfølging og kontroll av arbeidet, kontakt med leverandør)
- Brannkontroll og kontroll av det elektriske anlegget
- Dugnad og bestilling av container
- Utskifting av stolpene (kartlegging, hente inn tilbud, økonomi, oppfølging og kontroll av arbeidet, kontakt med leverandør)
- Utbedring av rekkverket
- Budsjet og årsregnskap

Styret har også hatt flere kortere møter i løpet av våren 2024 for å følge opp prosjektet om utskifting av vinduene. Generelt, mye av styrets arbeid var knyttet til oppfølging av arbeidet med utskifting av vinduene vår 2024, og til oppfølging av arbeidet med utskifting av stolpene høst 2024.

Fremtidige planer: vedlikeholdsarbeid med utbedring av muren runt pipen og generelt murarbeid som huset trenger.

Til årsmøtet i Sameiet Roald Amundsens Vei 95

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Roald Amundsens Vei 95** som viser et underskudd på kr 1 879 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 09. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95
ORG.NR. 888 084 622, KUNDENR. 6303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 286 100	1 138 320	1 354 000	1 430 159
Andre inntekter	3	40 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 326 100	1 138 320	1 354 000	1 430 159
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 649	-39 746	-70 000	-26 000
Styrehonorar	5	-42 800	-41 000	-41 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-5 460	-5 180	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-61 035	-57 960	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-31 980	-36 750	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 236 576	-288 600	-252 500	-485 000
Forsikringer		-94 107	-86 424	-95 000	-114 000
Energi/fyring		-98 319	-99 605	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 379	-177 544	-180 000	-199 000
Andre driftskostnader	9	-122 528	-9 154	-15 500	-14 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 905 833	-841 964	-866 500	-1 101 800
DRIFTSRESULTAT		-1 579 733	296 356	487 500	328 359
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 355	12 326	0	0
Finanskostnader	11	-313 284	-193 725	-208 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-299 929	-181 399	-208 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		-1 879 662	114 957	279 500	-2 641
Overføringer:					
Udekket tap		-1 879 662	0		
Reduksjon udekket tap		0	114 957		

SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95
ORG.NR. 888 084 622, KUNDENR. 6303

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	7 413
Forskuddsbetalte kostnader		48 830	45 890
Energiavregning	12	0	75 183
Driftskonto OBOS-banken		158 317	249 878
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 515	828
Sparekonto OBOS-banken		50 985	49 207
SUM OMLØPSMIDLER		259 716	428 399
SUM EIENDELER		259 716	428 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 316 497	-2 436 835
SUM EGENKAPITAL		-4 316 497	-2 436 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 542 666	2 819 881
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 542 666	2 819 881
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 943	3 612
Leverandørgjeld		8 829	10 689
Skyldige offentlige avgifter	15	2 342	1 811
Påløpte renter		1 824	18 464
Påløpte avdrag		0	7 409
Energiavregning	12	10 396	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 213	3 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 547	45 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 716	428 399
Pantstillelse	17	3 930 000	3 930 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 08.04.2025
Styret i Sameiet Roald Amundsens Vei 95

Signe Bøe /s/

Lillian Helen Skjolddal /s/

Akylina Samara /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 108 620
Kabel-TV	177 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 286 100

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon fra leverandør	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 700
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 800
Påløpte feriepenger	-1 213
Arbeidsgiveravgift	-7 686
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 649

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 460.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 855
Andre konsulenthonorarer	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	-31 980

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 172 314
Drift/vedlikehold VVS	-24 156
Drift/vedlikehold elektro	-15 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-726
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 598
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 236 576

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-116 760
Annet driftsmateriale	-496
Andre fremmede tjenester	-657
Andre kontorkostnader	-1 736
Bank- og kortgebyr	-2 878
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 528

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 222
SUM FINANSINNTEKTER	13 355

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-313 284
SUM FINANSKOSTNADER	-313 284

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-243 000
SUM INNETEKTER	-243 000

KOSTNADER

Administrasjon	24 366
Olje	208 238
SUM KOSTNADER	232 604

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	-10 396
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver på fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt kreves inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

ENERGIAVREGNING

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016 -3 923 989

Nedbetalt tidligere 1 104 108

Nedbetalt i år 89 833

-2 730 048

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -1 832 165

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 19 547

-1 812 618**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -4 542 666****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 515

Skyldig arbeidsgiveravgift -827

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 342**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar -1 213

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 213**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

OBOS-Banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.

Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierene.

Tilbud på Bredbånd Start til Sameiet Roald Amundsens Vei 95 - Telenor Norge (INTERNAL)

11.04.2025 14:25

Fra: "Christian Ottem" <christian.ottem@telenor.no>

Til: Sameiet Roald Amundsensvei 95 <roaldamundsensvei95@styrerommet.no>

Hei,

Viser til dialog vedrørende tilbud til dere i Sameiet Roald Amundsens Vei 95. 😊

Da kan jeg med glede sende over et veldig godt tilbud på vår helt nye pakke Bredbånd Start. Fellesavtalen som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter, denne leverer helt ny Wifi teknologi. WiFi 6 – Høyere hastighet og kapasitet i hjemmenettet til hjemmet ditt gir også økt stabilitet og sikkerhet

Bredbånd Start gir deres beboere 150mbps inkludert i fellesavtalen **Beboere som ønsker TV eller høyere hastighet på Bredbånd faktureres privat**

Beboere etterspør valgfrihet i form av innhold samt pris, derfor har Telenor lansert avtaleformen Bredbånd Start.

Bredbånd Start gir lav felleskostnad, og hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.



Telenor inkluderer også fordeler som:

Alltid På Nett-garanti: I dag er vi avhengig av et bredbånd som alltid fungerer. Med bredbånd fra oss har du en Alltid På Nett-garanti om noe skulle skje med nettet ditt. Opplever du feil på bredbåndet får du en datapakke, dersom vi ikke får deg på nett igjen i løpet av samtalen med oss. Løser vi ikke feilen i løpet av samtalen får inntil 5 personer i husstanden med et mobilabonnement fra Telenor, en datapakke på 200 GB, slik at dere kommer på nett.

Nettvern+: Kun hos Telenor! Netavern+ er et nytt forsterket sikkerhetsfilter. Sikkerhetsfilteret blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler. Med Netavern+ aktivert, er du og dine tryggere i den digitale hverdagen. Sikkerheten du får hos Telenor er udiskutabelt best i markedet. Vi har et sikkerhetssenter som jobber døgnet rundt for å stanse svindelforsøk. Det gjøres mye jobb under "panseret" som du som kunde ikke merker, og bare i tredje kvartal 2024 stoppet vi 510 millioner forsøk på digital kriminalitet. **Abonnementsprisen på dette produktet settes til kr 0,- per måned.**

Alltid WIFI: Med vårt nye utstyr garanterer vi at du blir fornøyd med WiFi-dekningen hjemme. Som eneste internettleverandør tilbyr også Telenor gratis Wifi eksperthjelp via telefon om du sliter med Wifi signaler i bolig. WiFi Ekspertene, som har spesialkompetanse på wifi og systemer som analyserer hjemmenettet, vil hjelpe kunden via telefon for å finne optimal plassering av ruter og evt forsterkere, eller anbefale å skaffe en forsterker. Om vi ikke klarer å hjelpe kunden helt i mål sender vi ut en montør som kan veilede og hjelpe kunden for en best mulig løsning

- Bredbånd Start gir deres beboere lave felleskostnader
- Telenor er eneste internettleverandør som leverer Netavern+
- Du kan når som helst velge inn og ut TV uten noe form for oppsigelsestid eller bindingstid. Til forskjell fra noen av våre konkurrenter, her kan du oppleve bindingstid på TV pakker opp mot 12mnd
- Ved valg av TV kan beboere selv velge om de ønsker å benytte seg av TV-dekoder, eller om de ønsker å strøme alt via vår T-WE App
- I dag betaler dere kr 617,- for en Komplett 50 pakke
- Det trengs ingen fysiske installasjoner ved en re-forhandling (Sameiet Roald Amundsens Vei 95 har topp oppdatert utstyr fra Telenor)

Vennligst se gjennom vedlagt info for et bedre inntrykk av innhold og muligheter.

Ber om at tilbudet blir holdt konfidensielt.

Vedlegg 2

20 av 29

epost tilbud.pdf

Da skulle dette være som avtalt og vi håper vi kan få på plass et godt samarbeid

Med vennlig hilsen

Christian Ottem

Salgssjef MDU Sales | Telenor Norge AS | Ytrebygdsveien 215 | Postboks 7155 5020 Bergen

+47 47 16 98 28 I christian.ottem@telenor.no I



Sensitivity: Internal

Vedlegg:

- image001.png
- image002.png
- Kollektiv - Tilbud - Bredbånd Start.pdf
- Kollektiv - Tilbud - Bredbånd Start.pdf
- Nettvern+_generell_Produktbeskrivelse (1).pdf
- Hvor mye internett trenger du.pdf
- FILENAME_ALL_ATTACHMENTS

Så raskt internett trenger du til å strøomme video

Format	Kvalitet	Hastighet
HD-format	720p	ca 5 mbit/s
Full-HD	1080p	ca 8 mbit/s
4K	2160p	ca 25 mbit/s
8K	4320p	ca 50 mbit/s

Så raskt internett trenger du til det dagligdagse

Formål	Hastighet
Nettavisser	ca 2 mbit/s
Blogg	ca 2 mbit/s
Skype/Zoom	ca 5 mbit/s
Gaming ca	10 mbit/s
Vanlig surfing	ca 2 mbit/s





Med Telenor møter du aldri en digital trussel alene.

Nettvern+ holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet - alt som skal til er ett klikk på en lenke i en epost du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettnvern+

Nettvern+ er et nytt forsterket sikkerhetsfilter. Sikkerhetsfilteret blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettnvern+ aktivert, er du og dine tryggere i den digitale hverdagen.

Vi anbefaler Nettnvern+ for de som:

- ✓ Ønsker å legge til et ekstra sikkerhetslag
- ✓ Er bekymret for digital svindel når du eller noen i familien er på nett
- ✓ Ønsker å verne ekstra om persondata og bankopplysninger
- ✓ Jobber mye på hjemmekontor
- ✓ Shopper mye på nett
- ✓ Opplever å få mye phishing e-post, -sms og meldinger på sosiale medier

Kort oppsummert:

- ✓ Blokkerer utrygge nettsider
- ✓ Krever ingen installering
- ✓ Oppdateres automatisk
- ✓ Alltid aktivt og beskytter alle enheter tilkoblet WiFi
- ✓ Analyserer digitale trusler for å styrke sikkerhetsfilteret

Slik fungerer Nettnvern+



Nettvern+ sjekker alltid om



Nettvern+ sjekker og



Du og dine surfer



Tilbud på Bredbånd Start

Sameiet Roald Amundsens Vei 95



Roald Amundsens Vei 95
v/ Signe Bøe

Fornebu, 11.04.2025

Tilbud på fellesavtalen Bredbånd Start

Bredbånd Start er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd eller bredbånd og TV.

Avtalen gir hver enkelt beboer Bredbånd 150 Mbps og WiFi Ruter og mulighet til å kjøpe seg høyere bredbåndskapasitet og/eller strømme- og TV-tjenesten T-We. Se vedlagt produktark for løsninger og priser.

Vi minner om at utstyr som WiFi Ruter følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 299 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Bredbånd Start med 24 måneders avtaletid for 30 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 20.05.2025.

Særskilte vilkår/merknader

Estimert leveranse dato på ny avtale er 15.07.2025. Ny avtaleperiode på 24mnd starter når dagens avtaleperiode utgår som er følgende dato: 31.12.2025

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med Undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

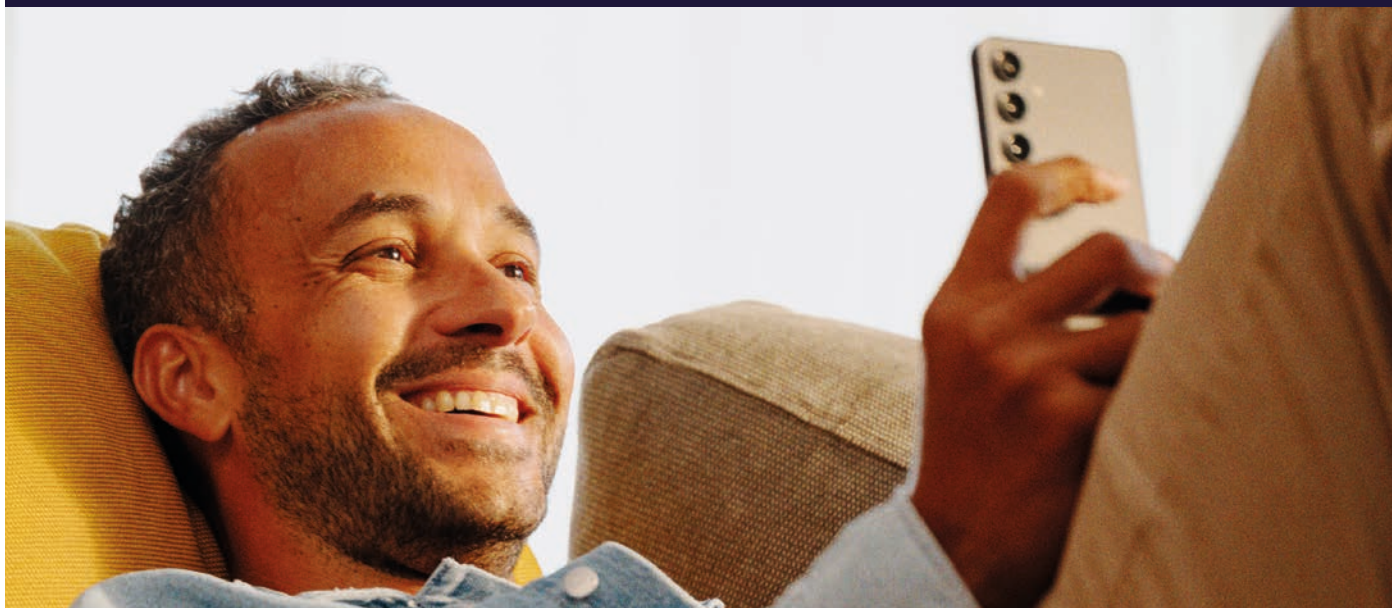
Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV-tilbudet i løpet av avtaleperioden.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert



Fellesavtale som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter. Vi garanterer både at du alltid er på nett og at du blir fornøyd med hjemmenettet. Hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.

Avtalen inkluderer

- ✓ Bredbånd 150 Mbps
- ✓ Moderne og sikker WiFi Ruter
- ✓ Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi
- ✓ Alltid På Nett-garanti
- ✓ Sikkerhetsfilteret Nettvern+

Inkludert

Bredbånd
150 Mbps

Vedlegg 6

Individuelle tilvalg

250
Mbps
174 kroner

500
Mbps
290 kroner

750
Mbps
435 kroner

1000
Mbps
493 kroner

T-We Start

319 kroner

T-We

493 kroner

26 av 29

Produktark Bredbånd Start.pdf

Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps



Moderne og sikker WiFi Ruter

WiFi Ruter blir kontinuerlig oppdatert slik at du til enhver tid er beskyttet mot digitale trusler. Beskyttelsen gjelder enheter som er tilkoblet hjemmenettet ditt.

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen. Ekspert hjelp er alltid inkludert.

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

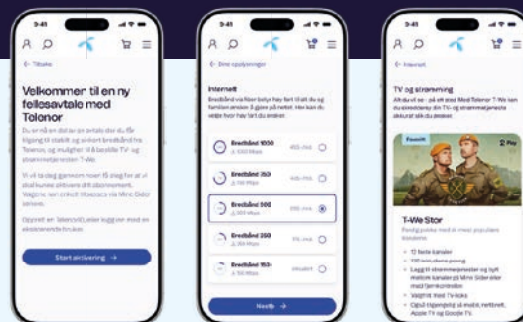
Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie data-pakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbåndsabbonement og kan bestille TV- og strømmetjenester.



Strømme- og TV-tjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Hver enkelt beboer kan selv velge om de ønsker en pakke med TV- og strømmetjenester.

T-We Start

Inkluderer de mest populære norske TV-kanalene til **319,-/md.***

T-We

Telenors strømme- og TV-univers. Her kan du velge blant de største strømmetjenestene, som Netflix, TV 2 Play, Max og Viaplay, og et hav av TV-kanaler. Sett sammen pakken slik du selv ønsker eller kjøp mer innhold. Pris fra **493,-/md.***

Vedlegg 6



Nyhet!

Nå kan du velge om du vil ha T-We Boks* eller ikke. Du har alltid T-We app som gir tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i EU/EØS.

* Ved valg av T-We Boks tilkommer leie på 129,-/md.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 6303 Selskapsnavn: SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

Organisasjonsnummer: 888084622

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Signes leilighet 311.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jonas Hauge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Jonas Hauge foreslått. Som protokollvitner ble Sondre Dyrdal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 42800, på samme nivå som i fjor. Godtgjørelsen inkluderer honorar for varamedlemmet Sondre Dyrdal som har deltatt i 3 møter.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 42800.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder: velges for 2 år

Valg av styremedlem 1: velges for 2 år

Styremedlem Lillian Skjolddal fortsetter for 1 år til, siden hun ble valgt inn i styret i fjor.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Tvedt Syslak

Følgende stilte til valg:

Daniel Tvedt Syslak

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Kleppe

Følgende stilte til valg:

Solveig Kleppe

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johanne Fredriksen Ullestad

Følgende stilte til valg:

Johanne Fredriksen Ullestad

8. Felles abonnement for internett og TV

Styret ønsker å ta opp endring av felles abonnement for internett og TV. Styret vurderer at det er mer formålstjenlig å endre type abonnement og gå over til felles abonnement kun for internett. Dette fordi det er ikke alle sameierne som ønsker en TV-pakke og fordi dette blir billigere for sameiet totalt.

Styret har hentet inn et tilbud fra Obos om fibernett og et fra Telenor om bredbånd-internett. Styret har vurdert at tilbudet fra Telenor er mer gunstig og rimelig enn tilbudet fra Obos. Styret vedlegger diverse informasjon fra Telenor om tilbudet. Telenor har bedt om at vi holder tilbudet konfidensielt, dvs. at vi ikke må formidle informasjonen videre til folk utenfor sameiet.

Sameiet betaler kr. 617,- pdd. pr leilighet pr måned. Ved å endre abonnement til Telenor Bredbånd Start, blir kostnadene redusert til kr. 299,- pr mnd. Dette betyr at sameiet sparer kr. 9540,- pr måned, eller 114480 kr. pr år.

Styrets innstilling

Styret har fått inn 2 tilbud: et fra OBOS om fibernett og et fra Telenor om bredbånd.

1) **Obos og fibernett:** dette innebærer installering av fibernett, som OBOS gjennomfører. Tilbudet gir internett-på en hastighet av 1000/1000 Mbit/s bredbånd med internett til alle boliger i fellesavtale. Det er 60 mnd. avtaletid og prisen er kr. 319,- pr. leilighet pr måned. De som ønsker TV må bestille og bekoste dette selv, startpakken koster kr. 219,- pr. måned. Sameiet kan ikke gå over til dette abonnementet før nåværende kontrakt fra Telenor løper ut, dvs. fra desember 2025. Kontrakten er bindende for 60 mnd.

2) **Telenor og bredbånd:** innebærer ingen nytt utstyr. Tilbudet er kr. 299,- pr måned pr. leilighet. Tilbudet er 150 Mbps og WiFi Ruter (som vi har fra før) og mulighet til å kjøpe seg høyere bredbåndskapasitet og/eller strømme- og TV-tjenesten T-We. TV Startpakken koster kr. 319,- pr måned. Kontrakten er bindende for 24 mnd. og vi kan gå over til denne avtalen fra 15.07.2025.

Vurdering:

- hastigheten som sameiet har pdd. er 50 Mbps. Telenor tilbyr 150 Mbps som er mer enn tilstrekkelig. Det er ikke nødvendig med 1000 Mbps som Obos fiber tilbyr.
- telenor sitt tilbud for sameiet er billigere enn Obos sin.
- sameiet kan gå over til tilbudet fra Telenor fra 15.07.2025. Obos kan ikke starte før desember 2025, noe som betyr at vi må betale høyere pris i flere måneder enn hvis vi aksepterer Telenor sitt tilbud.
- fibernett er nyere teknologi som kan gi verdi til boligene. Styret vurderer likevel at summen av resten av argumentene overvinnet dette punktet.

Forslag til vedtak:

Sameiet endrer felles abonnement og aksepterer tilbudet fra Telenor "Bredbånd Start" som inkluderer kun felles internettabonnement.

✓ Vedtatt.

9. Vask av felles arealer

Fremmet av: Solveig Kleppe

Det er behov for regelmessig vask av trapper og felles ganger i huset. Nå er det kun noen få som tar seg av oppgaven og dette er ikke tilstrekkelig. Det er f.eks. fortsatt uvasket områder etter nedstøvingen som kom i forbindelse med arbeid med søylene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Reparasjon av diverse betong- og murarbeid

Fremmet av: Håvard Sannes

Det er nødvendig å reparere skader på bygningsmassen:

- betong gulv på fremsiden av inngangene på nederste plan. Her er masse sprekker og smultringer etc
- betongtak foran inngangene
- skadete vegger på bygningsmasse
- skadet treverk
- annet som måtte synes

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Styret har informert tidligere med melding på vibbo om at reparasjon av betognskader inkl. murarbeid rundt pipen skulle planlegges denne våren. Dette arbeidet måtte utsettes, siden vi måtte prioritere arbeidet med å skifte søylene. Planen er derfor at betong- og murarbeid planlegges til utføring i løpet av høsten 2025. Denne type arbeid faller innenfor styret sin vedlikeholdsplikt, og krever ikke at den stemmes over i et årsmøte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fra Håvard Sannes: årsmøtet bestemmer at følgende repareres: betong gulv på fremsiden av inngangene på nederste plan, betongtak foran inngangene, skadete vegger på bygningsmasse, skadet treverk.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Fra styret: Styret bestiller befaring i løpet av våren og bestemmer detaljene rundt reparasjonsarbeidet, dvs. hva, når og av hvilken leverandør.

 Forslaget ble vedtatt

11. Sinkteking (altan)

Fremmet av: Håvard Sannes

Sinktekingen nærmer seg slutten av levetiden . Om den ryker har det ikke noe å si for eieren, men derimot leiligheten under. Her er det betydelig risiko for at de fleste forsømmer vedlikeholdet og dermed skaper grobunn for nabokonflikter av stort omfang. Vedtektene må endres - selv om det er gulvbelegg er dette utendørs og del av bygningsmassen.

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Sinkteking er en del av gulvbelegget, og sameiets vedteker regulerer hvem som har ansvar for å vedlikeholde gulvbelegget på altanen. I vedtektene kap. 3.1. står det at det er eieren som har vedlikeholdsplikt for gulvbelegget og ellers for innsiden av altanen.

Vedtektene ble sist endret og godkjent på årsmøtet i 2023, altså ikke så lenge siden. Styret har ikke blitt kontaktet om dette fra andre, og styret vurderer at det ikke er grunnlag for å endre vedtektene på dette punktet.

Dersom vedtekene endres, og alle som trenger vedlikehold av gulvbelegget får dekke dette fra sameiet, kan dette resultere i betydelige kostnader for sameiet. Styret syns ikke at det er en rettferdig måte å styre sameiet på, siden det er allerede mange som har forholdt seg til vedtekene slik de er nå, og har tatt vedlikehold av innsiden av altanen, inkludert gulvet, selv.

Styret ønsker også å påpeke at det ikke er alle leiligheter som har sinkteking på altanen.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Tilstandsrapport - vedlikeholdsplan

Fremmet av: Håvard Sannes

Forrige tiltaksrapport ble utarbeidet for 10 år siden av Obos. Det er flere ting på bygningsmassen som burde vært fanget opp for lenge siden inkl. søylene. Hadde det vært tatt tak i tidligere ville det mest sannsynlig vært tilstrekkelig å rustbehandle de.

Hvis Obos ikke organiserer en grundig jevnlig byggeteknisk gjennomgang ønsker jeg at vi benytter oss av huseiernes tilbud. 10 år mellom hver tilstandsrapport er for lite, resultatet ser vi både på søylene og skader ellers.

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: Det er sameiet v/styret som har ansvar for en vedlikeholdsplan, og Obos brukes i forbindelse med bestilling av tilstandsrapporter.

Forrige rapport ble utført for ca. 10 år siden. Det er en god del vedlikeholdsarbeid som har blitt gjort siden, av større og mindre omfang. Her viser styret til tidligere årsrapporter. Styret ønsker å påpeke at det har vært flere forhold som påvirket hvor ofte tilstandsrapporter skulle lages. De siste 5 årene har vi hatt koronavirus, 2 år med omfattende byggearbeid hos naboen, utskifting av vinduene og reparasjon av søylene, for å nevne noen.

Styret ønsker også å påpeke at sameiet fulgte anbefalingene fra tidligere tilstandsrapport ang. søylene, som var å rustbehandle og male dem. Vi minner på det som styret skrev om saken på vibbo, om at ingeniøren som utførte den tekniske analysen nå var veldig overrasket over skaden som de fant da de begynte å borre. Det var nemlig ikke mulig å avdekke omfanget av skaden før de startet å arbeide med skaden.

Styret tenker at neste tilstandsrapport bør bestilles etter at vedlikeholdsarbeid knyttet til mur mm. er ferdig. Sameiets forvalter er Obos, men når det gjelder arbeid som har en betydelig kostnad, hentes det alltid inn flere tilbud. Dette er opp til styret å vurdere og gjennomføre.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av

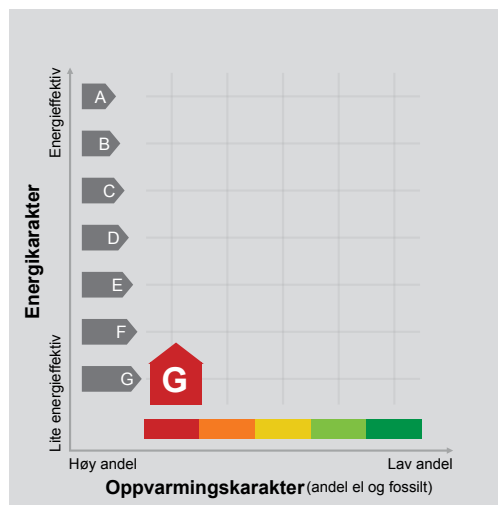
Jonas Hauge /s/
Møteleder

Sondre Dyrdal /s/
Protokollvitne

ENERGIATTEST



Adresse	Roald Amundsens vei 95
Postnummer	5067
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139233654
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-173371
Dato	26.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

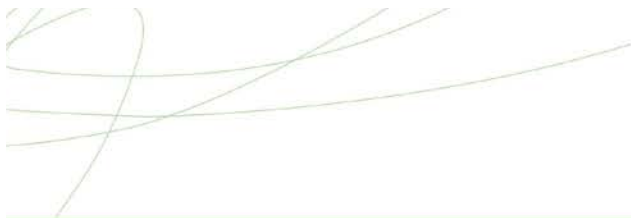
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Nabolagsprofil

Roald Amundsens vei 95 - Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	6 min	0.5 km
Birkeveien Linje 5, 49, 934	8 min	0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	3.9 km
Bergen Flesland	19 min	

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	4 min	0.3 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	8 min	0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	15 min	1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min	0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	12 min	1.1 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min	0.5 km
NTG Brann Stadion	7 min	

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

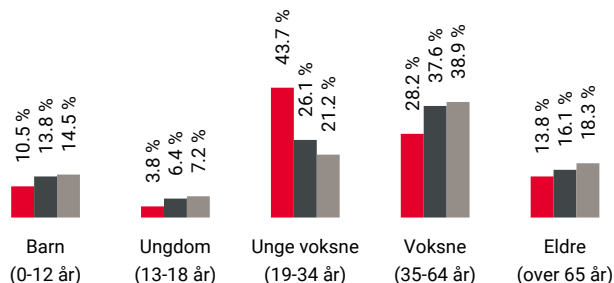
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Inn dalen (1-5 år) 31 barn	5 min	0.4 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min	0.5 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	4 min	
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	9 min	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

- 

Fridalen skole
Aktivitetshall

3 min 

0.2 km
- 

Nymarksbanene
Ballspill, fotball

7 min 

0.6 km
- 

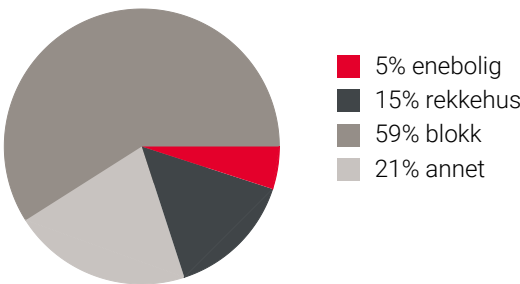
SATS Wergeland

7 min 
- 

Feel24 Landås

14 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

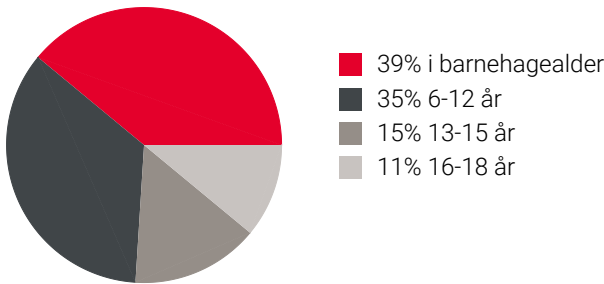
Sletten Shoppingsenter

13 min 
- 

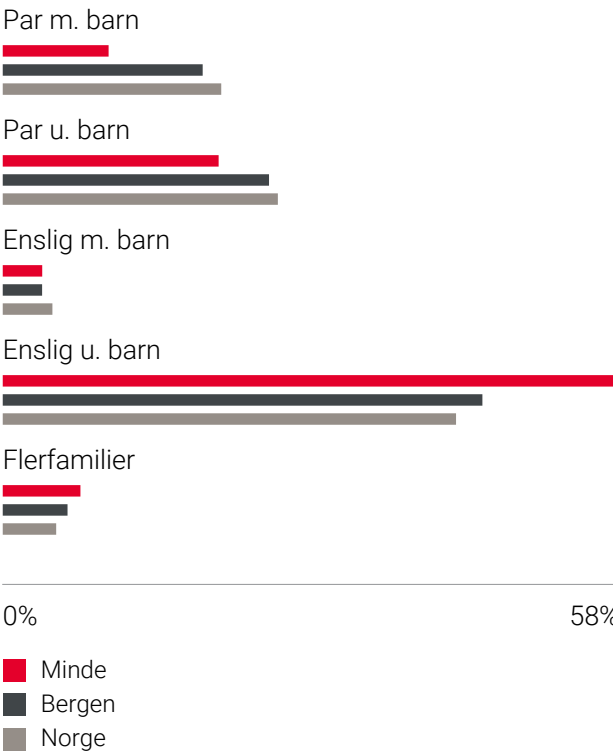
Vitusapotek Minde

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

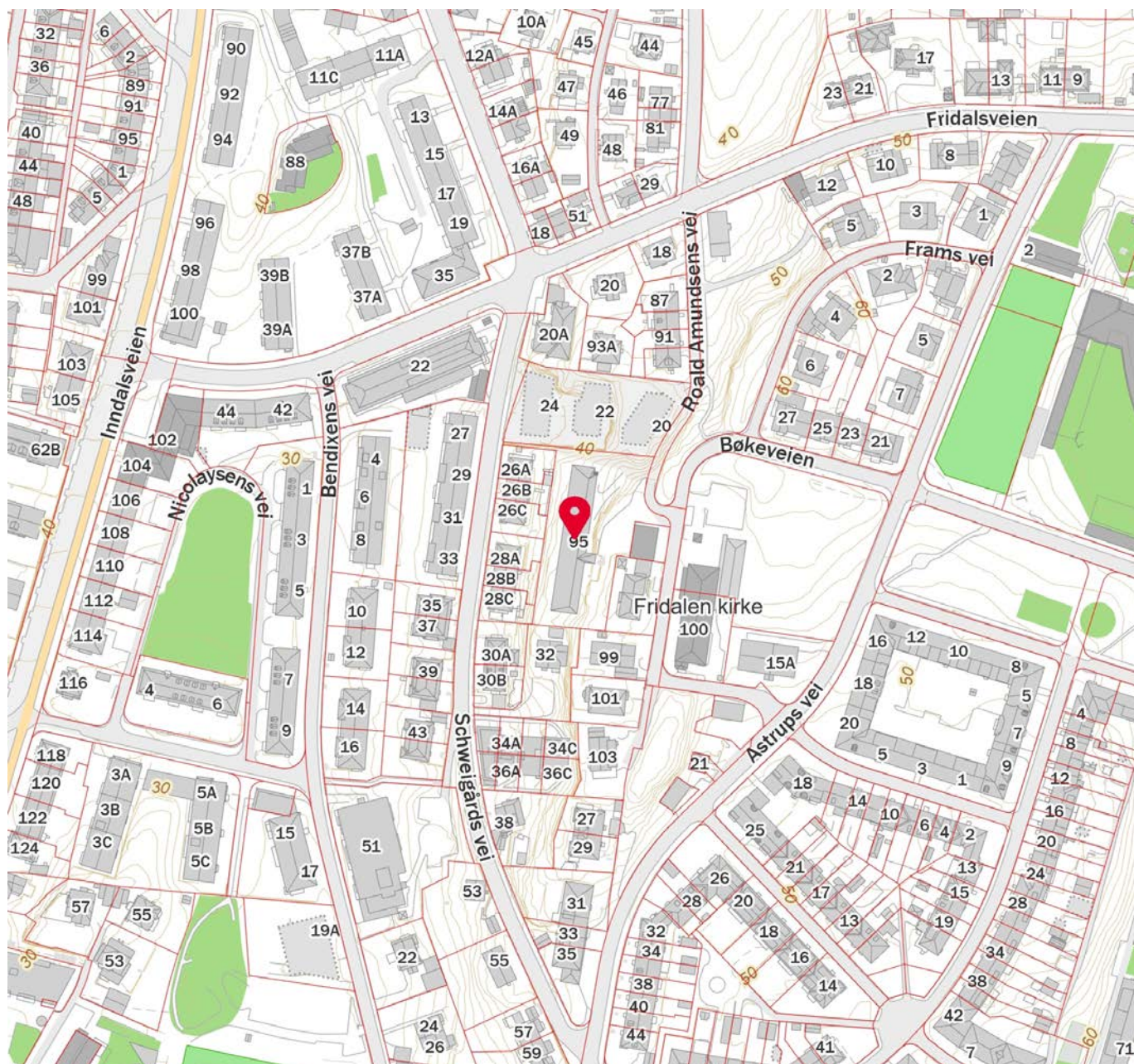
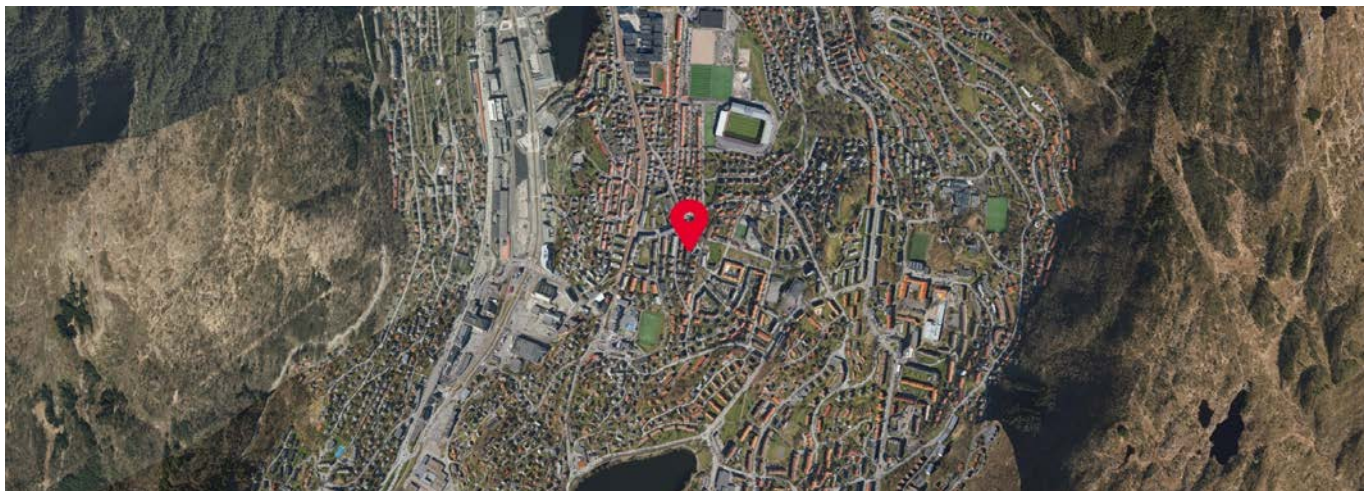


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Roald Amundsens vei 95
5067 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre