

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 134 581,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 2 794 141,-
Felleskostn.: Kr 6 112,-
Selger: Anita Nossum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 88/102 kvm
Tomtstr.: 15288.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 202
Andelsnr.: 185
Oppdragsnr.: 1501250092

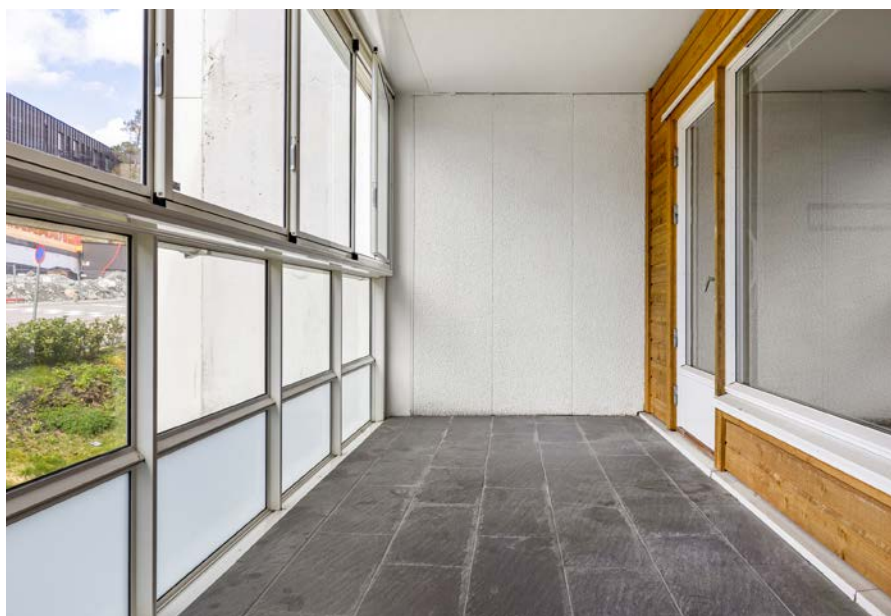
Ditt nye hjem?

Velkommen til Åsane Senter 5. En romslig 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i Åsane. Leiligheten har god planløsning, innglasset balkong og nærhet til både kjøpesenter, kollektivtransport og turområder. Oppgraderinger og modernisering må påregnes.

Kort oppsummert:

- Romslig stue på 30,7 m² med utgang til innglasset balkong på ca. 10,4 m²
- To soverom vendt mot tilbaketrukket fellesareal.
- Bad, separat toalettrom og eget vaskerom.
- Bod i leiligheten, bod/skapbod i 1.etg. og ekstern bod på ca. 4,4 m².
- Felleskostnader inkluderer bla. TV/internett og varmtvann.
- Tilhørende fast garasje plass i felles garasjeanlegg med mulighet for el-uttak for elbil.
- Et steinkast til Åsane storsenter med et rikt servicetilbud.
- To steinkast til Åsane terminal, et kollektivt knutepunkt.

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m²

Bod i kjeller på ca 4,4 m². Opplyst av eier, da det ikke var tilgang til bod på befaringsdagen.

2. etasje

BRA-i: 88 m²

Entre 9,4 m²

Kjøkken 9,1 m²

Soverom 10,8 m²

Soverom 12,6 m²

Bod 2,9 m²

Toalettrom 1,8 m²

Vaskerom 3,4 m²

Bad 3,7 m²

Stue 30,7 m²

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong 10,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15288.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, lekeplass og grøntareal.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Gnr. 188 Bnr.201 Fremfestes av borettslaget.

Gnr. 188 Bnr. 202 Eies av borettslaget 1/1

Gnr. 188 Bnr. 203 Eies av borettslaget 75/100. Laget har festet tomt.

Beliggenhet

Åsane Senter 5 har en sentral og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane. Her bor man med kort vei til både dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler og øvrige servicetilbud. Boligen ligger tilbaketrukket fra hovedveiene, samtidig som den ligger rett ved Åsane Storsenter med et bredt tilbud.

Dagligvare kan enkelt handles hos Kiwi eller Meny ved Åsane Storsenter, og det er kort vei til Horisont og Gullgruven kjøpesenter for et annet utvalg. Åsane senter innehar alt av motebutikker, apotek, cafeer, restauranter, vinmonopol og dagligvarehandel. Åsane Terminal ligger rundt 300 meter unna og har et stort antall busslinjer med hyppige avganger, blant annet mot Bergen sentrum, som nås på rundt 15 minutter med buss.

For de turglade er det fine turmuligheter i nærområdet med bl.a. Geitanuken, Hjortlandsdalen og Høgstefjellet. Veten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt mot fjorden. Det er også gangavstand til både Vestlandshallen og Åsane Arena, som tilbyr et variert tilbud innen idrett og arrangementer for alle aldre. Ønsker man å trene innendørs, ligger treningssentre som MOVA Åsane og SATS Horisont i gangavstand fra eiendommen.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kidsa Midtbygda
- Ulset barnehage
- Ulsetskogen skole
- Blokkhaugen skole
- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:

Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Vinduer:

Vindu med 2-lags glass i pvc karm på soverom

Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer

Dører:

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db -35.

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Åsane senter 5.

En romslig 3-roms leilighet sentralt i Åsane. Leiligheten har en gjennomgående og praktisk planløsning med soverom og kjøkken plassert mot rolige fellesarealer og innglasset balkong på ca. 10,4 m². Dette er en leilighet med behov for modernisering og oppussing, men med gode forutsetninger og sentral beliggenhet nært kjøpesenter, kollektivtransport og servicetilbud.

Stue:

Stuen har en størrelse på 30,7 m² med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 10,4 m², som gir skjerming og utvidet bruk gjennom året. Her kan man innrede med sittegruppe, beplantning og annet standard terrassemøblement.

Kjøkken:

Kjøkkenet måler 9,1 m² og har eldre innredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap, og det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Bad / Vaskerom / Toalettrom:

Badet er 3,7 m² og har dusjnise, servant med underskap og belyst speil. Det er fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Termostatstyrte varmekabler i gulv er installert. Vaskerommet er på 3,4 m² med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og mekanisk avtrekk. Separat toalettrom har toalett og enkel innredning.

Soverom:

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 10,8 og 12,6 m². Begge rommene har plass til seng og garderobeløsning.

Bod / Oppbevaring:

Innvendig bod på 2,9 m² som ligger på hovedsoverommet.

Bod/skapbod i 1.etasje.

Ekstern kjellerbod under nabobygget på ca. 4,4 m².

Standard

Leiligheten har en funksjonell planløsning. Den fremstår med gjennomgående eldre standard og tydelig bruksslitasje på overflater og innredning. Oppussings og modernisering må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: platekledning, strie, baderomsplater og betong.

Himlinger består av: malt betong og malt platekledning.

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 > Vinduer: TG2 er satt på bakgrunn av registrert luftlekkasje og synlig slitasje.

Luftlekkasjer kan føre til varmetap, trekk og redusert energieffektivitet, samtidig som slitasje reduserer den generelle funksjonelle og estetiske kvaliteten.

Tiltak: Justeringer og vedlikehold må påregnes

Utvendig > Dører - 2: Sår og skader på dørblad og karm

Tiltak: Vedlikehold og evt utskifting må påregnes

Innvendig > Innvendige dører: Skader på flere dørblad og karmar

Tiltak: Vedlikehold og evt utskiftinger må påregnes

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av avløps rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.

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

Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarig. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Kjøkken > 2etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert generell

slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten. Ref eget punkt for overflater i rommet.

Tiltak: Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger og himling på våtrommet er vurdert til tilstandsgrad TG2, basert på følgende forhold:

Fuktskader registrert i nedre del av baderomsplatene

Ikke fagmessig utførelse ved montering av platene

Malingsflassing i himling, noe som kan indikere forhøyet luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon.

Tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av veggoverflatene for å avdekke omfanget av fuktskader. Himling bør utbedres og eventuell årsak til fuktpåvirkning kartlegges. Ved fremtidig oppgradering bør baderomsplater monteres etter gjeldende forskriftskrav

Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning. Det ble registrert bom i flere gulvfliser på badet, noe som indikerer at flisene har løsnet fra underlaget eller har utilstrekkelig limdekning. Dette kan føre til redusert levetid, sprekkdannelser og i verste fall fuktopphopning under flisene.

Tiltak: Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å fjerne og reetablere fliser med korrekt liming og tetting. Ved omfattende løshet kan det være nødvendig å vurdere oppgradering av hele gulvflaten

Våtrom > 2etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk.

Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Våtrom > 2etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen. Dette fremstår som følge av langvarig fuktpåvirkning, og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller vannsprut fra bruk av dusj/vask. Skadene gir

reduert funksjon og levetid på innredningen." TG2 settes på bakgrunn av observerte skader og påvirkning fra fukt

Tiltak: Det anbefales utskifting av skadet innredning. – Årsaken til fuktpåvirkningen bør vurderes og eventuelt utbedres, herunder ventilasjon og bruksmønster

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer - 2: Det er registrert fuktskade på vinduet og tilsetningen rundt vinduet på soverommet. Skaden vurderes som omfattende, med tegn til nedbrytning av materialer som følge av vedvarende fuktpåvirkning. Fuktkilden er ikke nærmere kartlagt, men skaden medfører behov for tiltak TG3 er satt på bakgrunn av skadeomfang og risiko for videre forringelse dersom utbedring ikke gjennomføres

Tiltak: Vindu og skadet tilsetning må utbedres eller skiftes ut. Årsaken til fuktpåvirkningen bør identifiseres og utbedres for å hindre gjentakelse. Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell sekundær skade

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater har samlet sett tegn til slitasje og skade utover normal bruk. Det er registrert sår og skader på parkett, løse plater på enkelte vegger, samt lokale skader i veggoverflater. Tilstanden gir redusert estetisk og funksjonell kvalitet. TG2 er satt på bakgrunn av samlet slitasje og påviste overflateavvik. Leiligheten fremstår generelt som et oppussingsobjekt, og det må påregnes utbedringer av innvendige overflater for å heve standarden."

Tiltak: Skadet parkett bør vurderes reparert eller utskiftet. Løse og skadde veggplater bør festes eller byttes ut. Overflatene generelt kan med fordel vedlikeholdes eller rehabiliteres for å gjenopprette helhetlig standard

Våtrom > 2etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av våtrommets tilstand. Følgende forhold er lagt til grunn: generell slitasje, fravær av godkjent tettesjikt på vegger, manglende fagmessig utførelse ved montering av veggplater, manglende innfesting av klemring ved sluk, samt høy alder og ukjent oppbygning av membranløsning. Disse forholdene medfører økt risiko for fuktskader og lekkasje, og våtrommets tekniske levetid anses som utløpt

Tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med dokumentert og forskriftsmessig oppbygning og fuktsikring

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.

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

TELIA er leverandør av TV og internett. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten har fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Enkel adkomst til garasjeanlegget langs galvveggen på blokken.

Informasjon hentet fra borettslagets hjemmeside:

Utleie av garasjeplasser

Borettslaget har ledige garasjeplasser for utleie til beboere. Det er plasser med og uten mulighet for lading av el-bil. Ønsker du å leie plass, ta kontakt med styret på mail: post@rosenkildebrl.no eller vaktmester på mail: drift@rosenkildebrl.no

Parkering

Borettslaget bruker VestPark for å ha kontroll på parkering i laget. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkering, den er for gjester. Gjester må ta kontakt med den/de de skal besøke for å få registrert parkeringen via parkerings appen. Tidligere parkeringskort er ikke lenger godkjent parkeringsbevis. Skal andelseiere ha besøk av håndverkere må vaktmester kontaktes, som ordner parkeringstilgang.

Lading av el-bil

El-bil lading er mulig å få etablert i garasjen på andelseiers plass. Kostnaden i forbindelse med el-bil lading betales i sin helhet av andelseier. Minusmåler blir installert og borettslaget fakturerer andelseier hvert kvartal for medgått strøm. Ta kontakt med vaktmester/styret hvis du skal installere ladepunkt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001391081

Diverse

Styret opplyser følgende om rehabiliteringsplanen:

Det som skal rehabiliteres er:

- Gjenopprette drenering tilfredsstillende drenering for bygg 3, 4 og 5.
- Nye vinduer på tre av fasadene.
- Ny vindtetting og fasadeplater.

- Nytt låsesystem.

Økning av fellesgjeld:

Prosjektet er totalt estimert til kr 79 469 301. Styret gis anledning til å ta opp lån tilsvarende estimatet pluss 7%.

Dette vil medføre en økning av fellesgjeld pr. andel på gjennomsnittlig kr.401.360,-

Borettslaget har eksisterende lån på kr. 24.469.483,-

Inkludert eksisterende langsiktig gjeld, vil ny fellesgjeld pr. andel bli ca. kr.550.000,-

Oppstart på renovasjon er tenkt senhøsten 2025, begynnelsen av 2026.

Borettslaget har ny generalforsamling 24.04.2025, hvor følgende saker tas opp:

- Kompensasjon på kr 350,- per møte for styremedlemmer, ifm. rehabiliteringen.

- Justering av trapper ned til bodene ved nr 14.

- Vaktmester skal rydde området for boss og andre elementer.

- Vaktmester skal utføre kontroll av lyspærer på ukentlig basis.

- Ønske om fremleggelse av prosess, dokumentasjon, utgifter etc. ved vaktmester.

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

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 16.05.2019

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Energi

Oppvarming

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 650 000

Formuesverdi primær, 2023

Kr 815 563

Formuesverdi sekundær, 2023

Kr 3 262 250

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer individuell finansiering altaner, varmtvann, renhold, tv/ internett (grunnpakke), garasjeleie, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold og driftskostnader.

Vedlikehold-/rehabiliteringsplan ble vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling 25 mars 2025.

Det tas utgangspunkt i ett låneopptak på ca. kr.80.000.000,-. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld pr. andel på gjennomsnittlig kr.401.360,- Borettslaget har eksisterende lån på kr.24.469.483,-. Inkludert eksisterende langsiktig gjeld, vil ny fellesgjeld pr. andel bli ca. kr.550.000,-

Hvor stor økning i felleskostnader blir pr. mnd. er avhengig av når prosjektet blir igangsatt og løpetid på lånet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 112

Andel Fellesgjeld

Kr 134 581

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Rosenkilde Borettslag pr. 08.04.2025: 24 296 624,00

Andel fellesformue

Kr 25 012

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rosenkilde Borettslag

Organisasjonsnummer

953072041

Andelsnummer

185

Om borettslaget

Borettslaget har egen hjemmeside: www.rosenkildeborettslag.no. Her finner man mye nyttig informasjon.

Borettslaget har felleslokale som kan leie med plass til ca. 50 personer.

Laget har vedlikeholdsmann, ingen fellesplikter og frivillig dugnad.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13534979

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 65 433,32

Total saldo lån: 11 435 184,00

Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267230987

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, INDFIN lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 69 147,53

Total saldo lån: 12 861 439,40

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Det er planlagt oppgraderinger i borettslaget som vil medføre til økning av

fellesgjelden. Se punkt "diverse" for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og det har meldt seg søkere. Etter at boligen er solgt, vil vi kontakt BOB for å få avklaring på om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke. Dette tar normalt 1-2 virkedager. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om ev dyrehold sendes styret til behandling før dyret anskaffes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ingen fellesplikter. Frivillig dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 202 i Bergen kommune. Andelsnr. 185 i Rosenkilde Borettslag med orgnr. 953072041

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen fra byggeår.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men 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.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 19.01.2015.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Stiuasjonsskart (udatert)
- Illustrasjon av omsøkt balkongløsning (udatert)
- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår 26.08.1976.
- Tegning datert 03.10.2012.
- Tegninger datert 28.08.2013.
- Situasjonsskart datert 10.09.2013.

Byggeår er ikke opplyst i dokumenter mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på borettslagets eiendom.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: 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 er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3715000

Plannavn: ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11

Ikrafttrådt: 11.08.1975

Dekningsgrad: 68,0 %

- Arealet er regulert til boligbebyggelse.

Planid: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Saksnr: 202220564

Dekningsgrad: 19,0 %

- Arealet er regulert til bebyggelse og anlegg, veg, annen veggrunn - grøntareal, annen veggrunn - teknisk anlegg, gate med fortau og gangvei - gangareal - gågate.

Planid: 19250000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM

Ikrafttrådt: 31.05.2012

Saksnr: 200506657

Dekningsgrad: 12,9 %

- Arealet er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse og sentrumsformål.

Planid: 65480000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM

Ikrafttrådt: 22.04.2020

Saksnr: 201715039

Dekningsgrad: < 0,1 % (2912,4 m²)

- Boligbebyggelse og annen veggrunn - grøntareal.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 65920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220553

Dekningsgrad: 34,9 %

Kommunen opplyser om følgende;

"Formålet med planen er transformasjon av Åsane sentrum. Det planlegges ca. 300 nye boliger, en del nytt handelsareal, kino, kontor, hotell. Dagens Åsane senter

(B-bygget) skal bygges på og utvides. Parkeringsplasser plasseres i kjeller under senteret, og skal erstattes av torg og bilfrie gater. Eksisterende boliger (Rosenkilde borettslag) kan bli berørt med tanke på solforhold og bygge/anleggsfase. Det kan også være flere ting her, som jeg ikke har full oversikt over."

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) og sentrumsformål (sentrumskjerne).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad 2,9 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 21,4 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 25,3 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder og senterområde.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Dekningsgrad: 100,0 %

- Planarbeidet har som hovedformål å sikre en samlande byutvikling for bydelssentrene sentralt i Åsane.

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 188/100

Bygningsnr: 300820616

Bygningstype: Annen lagerbygning

Status: Rammetillatelse
Dato: 19.08.2020
Saksnr: 202011459
- Gjelder Åsane senter 1.

Eiendom: 188/100
Bygningsnr: 301253267
Bygningstype: Sykehjem
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 01.03.2024
Saksnr: 202314508
- Gjelder Åsane senter 1.

Eiendom: 188/219
Bygningsnr: 300820994-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Sykehjem
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.11.2022
Saksnr: 202216977
- Gjelder Åsane senter 1c.
- Planforslaget regulerer eiendommene gnr 188 bnr 219 og 100 til formål institusjonssykehjem. Planen legger til rette for etablering av nytt sykehjem på Blokkhaugen i Åsane, samt oppgradering og ombygging av eksisterende sykehjem på Midtbygda. Det nye sykehjemmet er en samlokalisering med eksisterende sykehjemsdrift på Midtbygda, og planforslaget legger til rette for en funksjonsdeling mellom de to institusjonsbyggene. Til sammen skal det legges til rette for 100 senger ved det nye sykehjemmet, og 79 senger ved eksisterende sykehjem. I tillegg reguleres de to bofellesskapene Myrdalsskogen og Blokkebærhaugen på gnr 188 bnr480 og 481 til institusjonsformål.

Eiendom: 188/219
Bygningsnr: 300820994-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Sykehjem
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.11.2022
Saksnr: 202011617
- Gjelder Åsane senter 1c.

Eiendom: 188/174
Bygningsnr: 9494138-3
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Kjøpesenter varehus

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 07.09.2012

Saksnr: 201215098

- Gjelder areal mellom kjøpesentrene, Åsane senter.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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, med muligheter for snarlig overtakelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

134 581 (Andel av fellesgjeld)

2 784 581 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 794 141 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 802 041 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 804 841 (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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

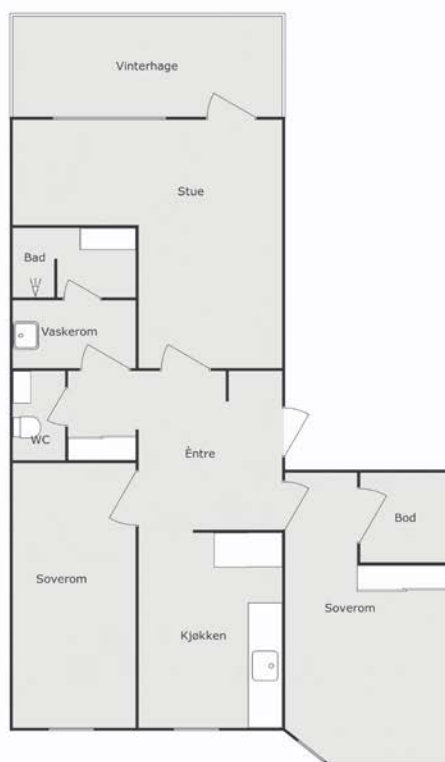
Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

28.04.2025



ÅINE FOTO

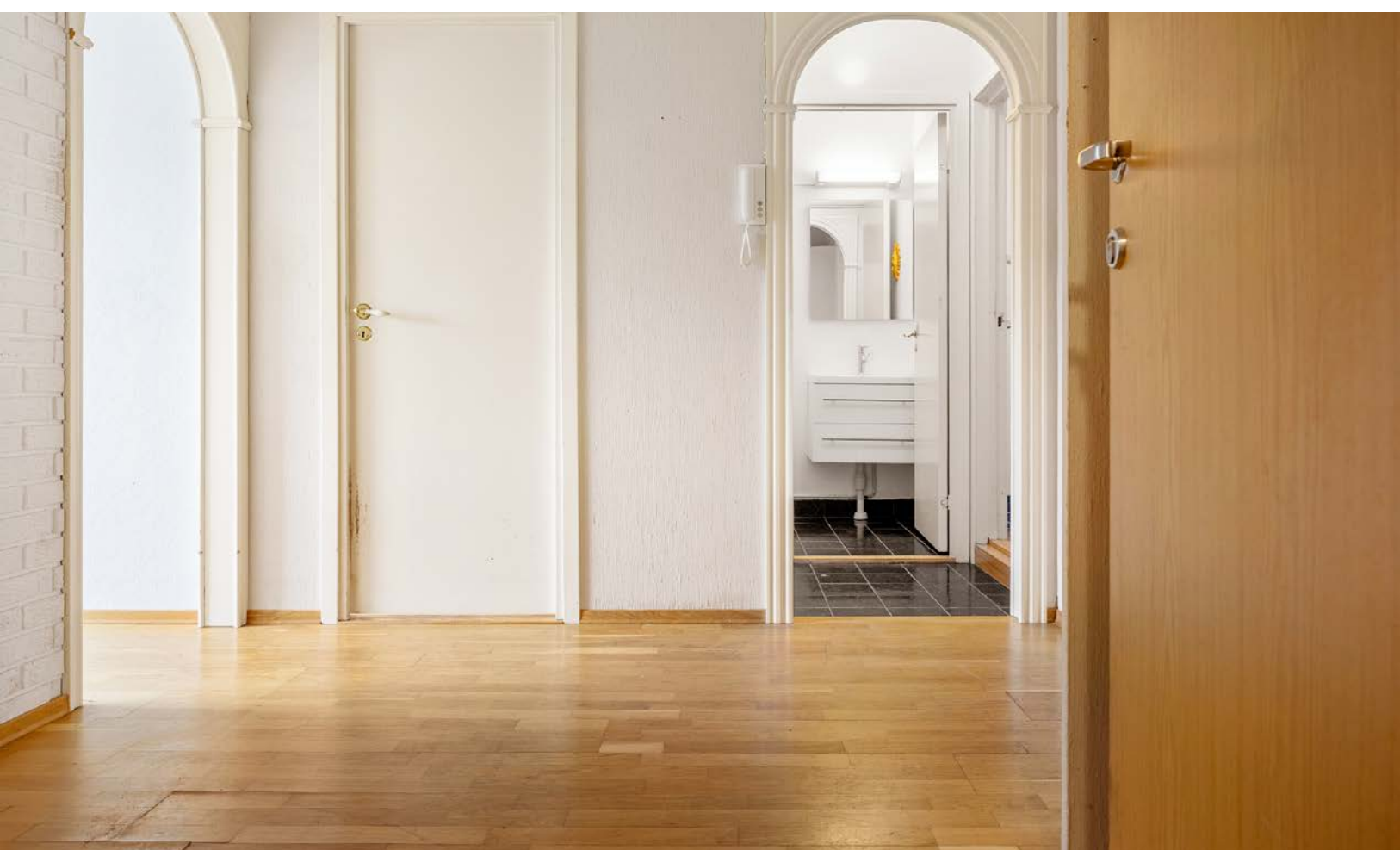
Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







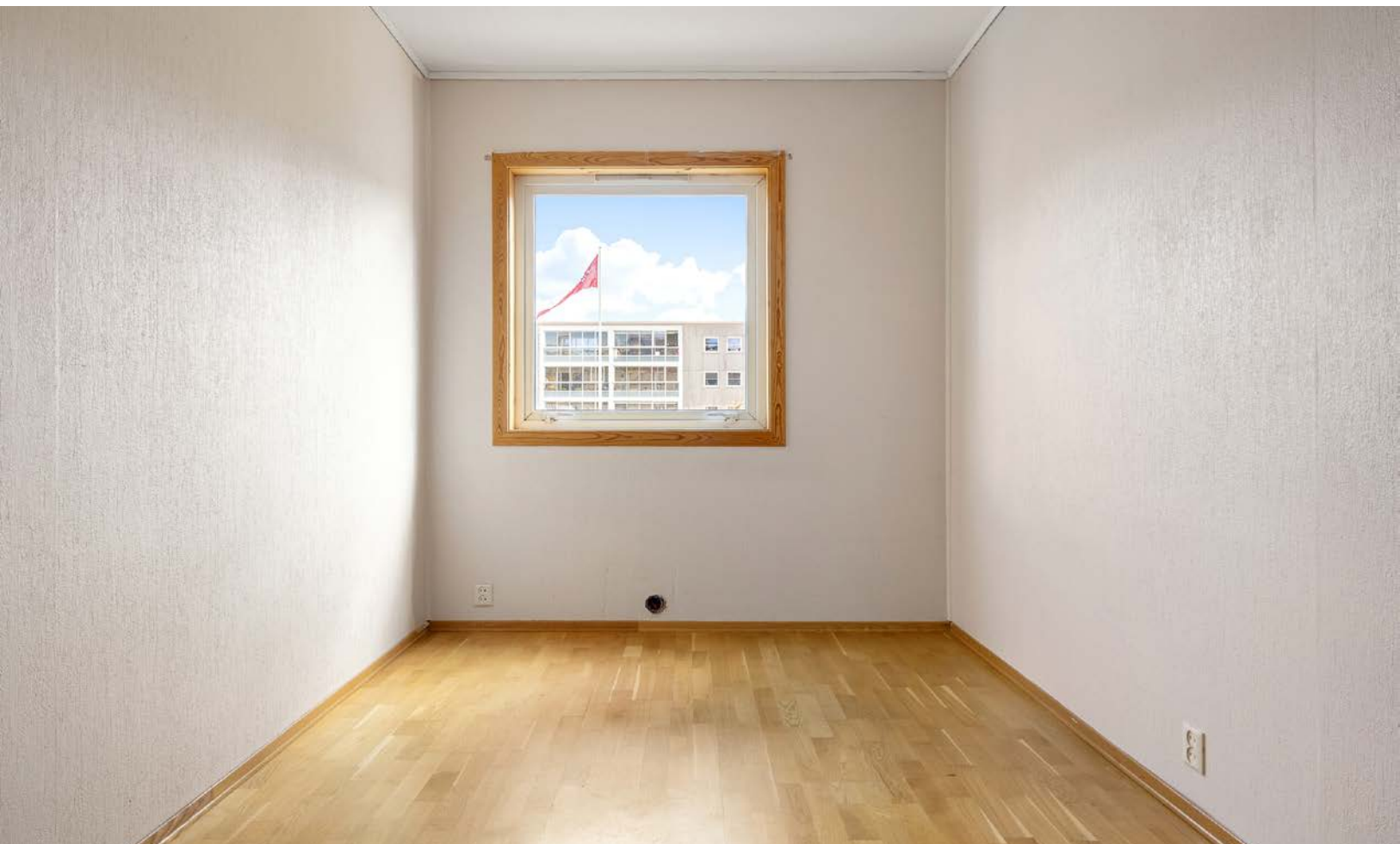


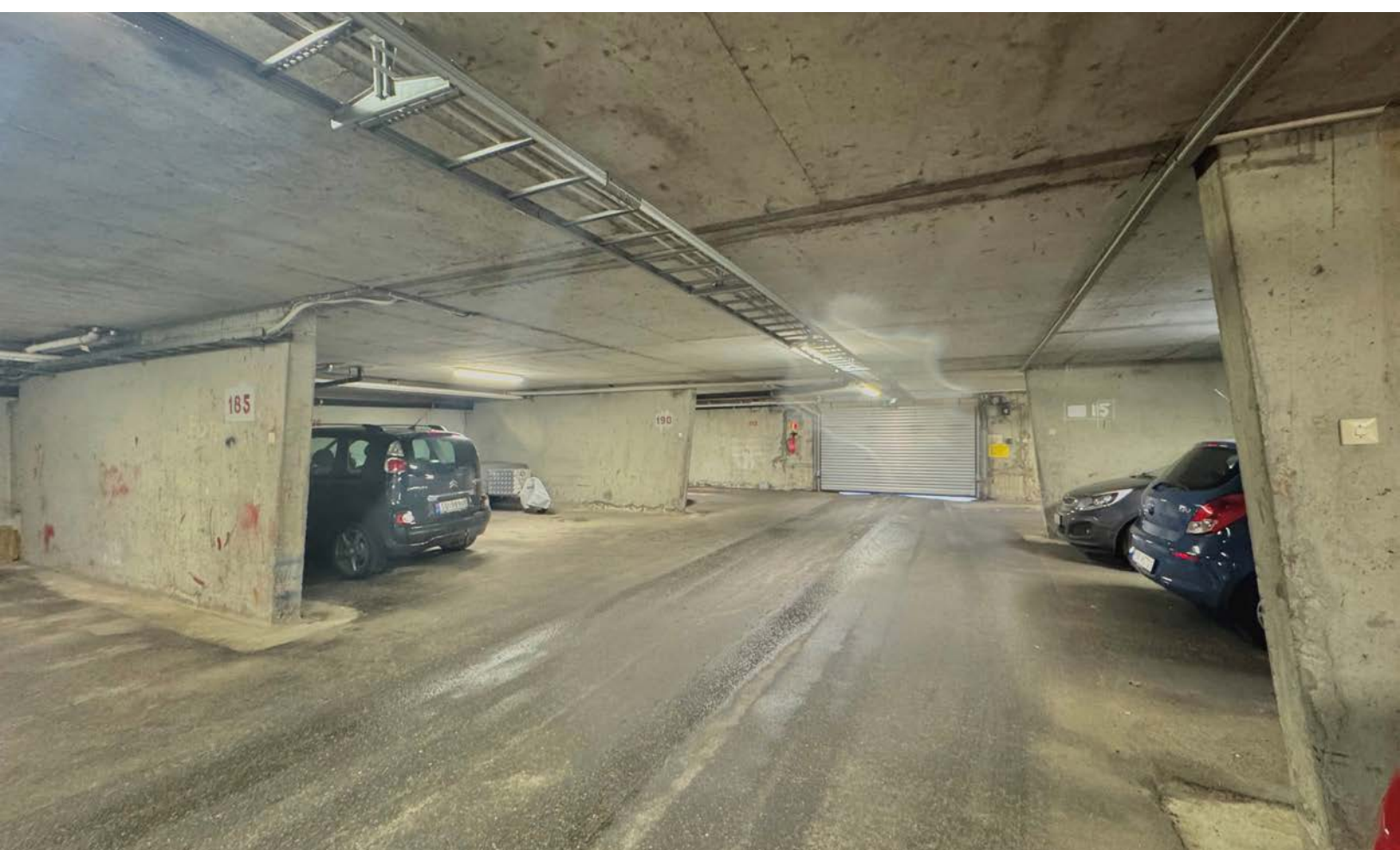


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Åsane Senter 5 , 5116 ULSET

📖 BERGEN kommune

gnr. 188, bnr. 203

Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 16.04.2025

Rapportdato: 18.04.2025

Oppdragsnr.: 12299-2836

Referansenummer: KJ1410

Autorisert foretak: Henne Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Lavblokk over 4.etasjer med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:

Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med folie el.I membrantekking,

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

FORUTSETNINGER

Fullmektig: Jarle Espedal har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Nøkkel befaring, hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen.

Oppdraget er gjennomført med kontakt og samarbeid via fullmaktshaver og eiendomsmegler. Fullmaktshaver har representert eiendommen på vegne av eier, og har bistått med praktisk tilrettelegging og tilgjengelig informasjon i forbindelse med befaringen. All tilgjengelig informasjon i rapporten er basert på opplysninger gitt av fullmaktshaver, og det tas forbehold om eventuelle forhold som ikke er kjent eller opplyst

Boligblokken er oppført i 1976.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:

En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Leiligheten har en funksjonell planløsning. Den fremstår med gjennomgående eldre standard og tydelig bruksslitasje på overflater og innredning. Basert på tilstand og alder på bygningsdeler og tekniske installasjoner, vurderes leiligheten

som et oppussingsobjekt med behov for oppgradering og vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav til funksjon, komfort og teknisk standard.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: platekledning, strie, baderomsplater og betong.

Himlinger består av: malt betong og malt platekledning.

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 3,4 m2

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Beskrivelse av eiendommen

- Alder: ukjent
- Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 3,7 m2

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Dusjnise og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,1 m2

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulvet, strie på vegger og malt betong i himling.

Toalett og baderomsinnredning.

Mekanisk avtrekk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

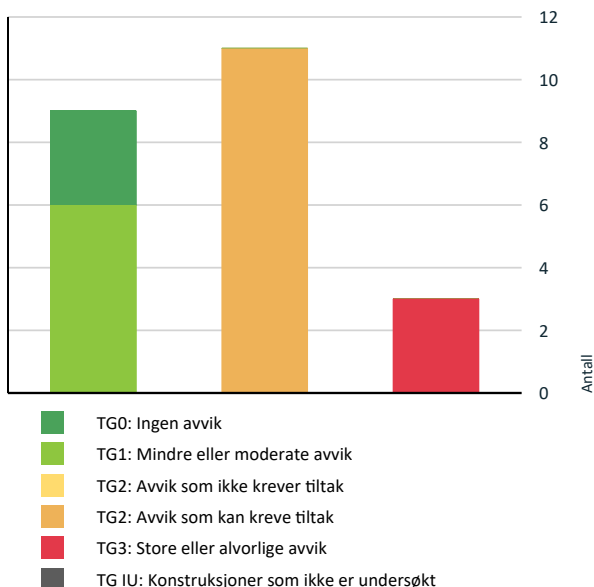
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

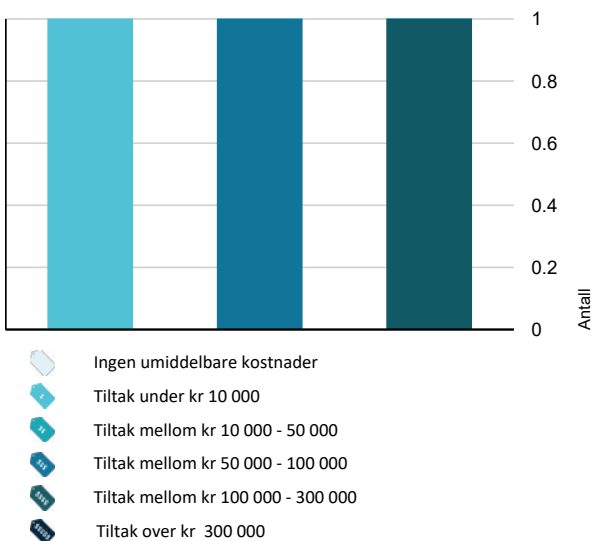
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Våtrom > Zetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 2etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Kommentar

Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 3 Vinduer - 2

Vindu med 2-lags glass i pvc karm på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskade på vinduet og tilsetningen rundt vinduet på soverommet. Skaden vurderes som omfattende, med tegn til nedbrytning av materialer som følge av vedvarende fuktpåvirkning. Fuktkilden er ikke nærmere kartlagt, men skaden medfører behov for tiltak

TG3 er satt på bakgrunn av skadeomfang og risiko for videre forringelse dersom utbedring ikke gjennomføres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og skadet tilsetning må utbedres eller skiftes ut.

Årsaken til fuktpåvirkningen bør identifiseres og utbedres for å hindre gjentakelse.

Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell sekundær skade

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer.
Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av registrert luftlekkasje og synlig slitasje. Luftlekkasjer kan føre til varmetap, trekk og redusert energieffektivitet, samtidig som slitasje reduserer den generelle funksjonelle og estetiske kvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og vedlikehold må påregnes

TG 1 Dører

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db -35.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår og skader på dørblad og karm

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Vedlikehold og evt utskifting må påregnes



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

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca 10,4 m²

Rekkverkshøyde: 1,10m

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

INNENDIG

1 TG 3 Overflater

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: platekledning, strie, badersplater og betong.

Himlinger består av: malt betong og malt platekledning.

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har samlet sett tegn til slitasje og skade utover normal bruk. Det er registrert sår og skader på parkett, løse plater på enkelte vegger, samt lokale skader i veggoverflater. Tilstanden gir redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

TG2 er satt på bakgrunn av samlet slitasje og påviste overflateavvik. Leiligheten fremstår generelt som et oppussingsobjekt, og det må påregnes utbedringer av innvendige overflater for å heve standarden."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet parkett bør vurderes reparert eller utskiftet.

Løse og skadde veggplater bør festes eller byttes ut.

Overflatene generelt kan med fordel vedlikeholdes eller rehabiliteres for å gjenopprette helhetlig standard

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på flere dørblad og karmner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt utskiftinger må påregnes

VÅTROM

2ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 3,4 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: ukjent

-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

TG3 er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av våtrommets tilstand. Følgende forhold er lagt til grunn: generell slitasje, fravær av godkjent tettesjikt på vegger, manglende fagmessig utførelse ved montering av veggplater, manglende innfesting av klemring ved sluk, samt høy alder og ukjent oppbygning av membranløsning. Disse forholdene medfører økt risiko for fuktskader og lekkasje, og våtrommets tekniske levetid anses som utløpt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med dokumentert og forskriftsmessig oppbygning og fuktsikring

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2ETASJE > VASKEROM

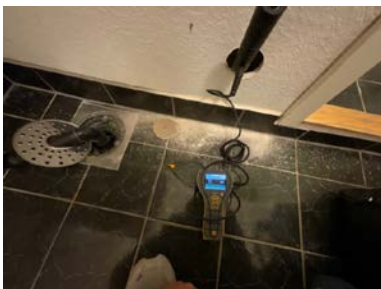
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,0 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



2ETASJE > BAD

Generell

Areal: 3,7 m2

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Dusjnisse og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

- Termostattyrtte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

En bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Tilstandsrapport

2ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger
Malt betong i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og himling på våtrommet er vurdert til tilstandsgrad TG2, basert på følgende forhold:
Fuktskader registrert i nedre del av baderomsplatene
Ikke fagmessig utførelse ved montering av platene
Malingsflassing i himling, noe som kan indikere forhøyet luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av veggoverflatene for å avdekke omfanget av fuktskader.
Himling bør utbedres og eventuell årsak til fuktpåvirkning kartlegges.
Ved fremtidig oppgradering bør baderomsplater monteres etter gjeldende forskriftskrav

2ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen, dog lokal vannansamling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning.
Det ble registrert bom i flere gulvfliser på badet, noe som indikerer at flisene har løsnet fra underlaget eller har utilstrekkelig limdekning. Dette kan føre til redusert levetid, sprekkdannelse og i verste fall fuktopphopning under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

Det anbefales å fjerne og reetablere fliser med korrekt liming og tetting.
Ved omfattende løshet kan det være nødvendig å vurdere oppgradering av hele gulvflaten

2ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Original sluk med vannlås og klemring.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.



2ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen. Dette fremstår som følge av langvarig fuktpåvirkning, og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller vannsprut fra bruk av dusj/vask. Skadene gir redusert funksjon og levetid på innredningen."

TG2 settes på bakgrunn av observerte skader og påvirkning fra fukt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet innredning.

– Årsaken til fuktpåvirkningen bør vurderes og eventuelt utbedres, herunder ventilasjon og bruksmønster

2ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør

2ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 8,0 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

2ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 9,1 m2

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

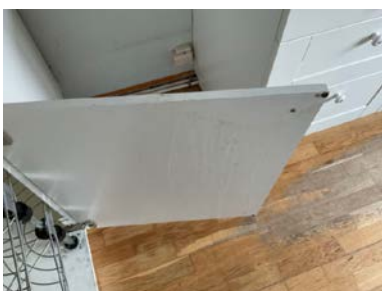
Ref eget punkt for overflater i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Tilstandsrapport



2ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulvet, strie på vegger og malt betong i himling.

Toalett og baderomsinnredning.

Mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber

Stoppekran på vaskerom

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørnett er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.



1 TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og soil.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørnett er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av avløps rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Avtrekk fra toalettrom, vaskerom og bad via felles ventilasjonssjakt

Øvrig naturlig ventilasjon

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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:

-Jordfeilautomatsikringer

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført El arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. El anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.
Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

Deler av det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.
Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Ref vedlagt bilde fra BKK med rapport fra 2019
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarng. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglete kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.



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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
2etasje	88		10	98	
SUM	88	4	10		
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2etasje	Kjøkken, Entré, Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Stue, Soverom 2, Bod		Innglasset balkong

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,47m

Entre 9,4 m²
Kjøkken 9,1 m²
Soverom 10,8 m²
Soverom 12,6 m²
Bod 2,9 m²
Toalettrom 1,8 m²
Vaskerom 3,4 m²
Bad 3,7 m²
Stue 30,7 m²
Innglasset balkong 10,4 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Bod i kjeller på ca 4,4 m². Opplyst av eier, da det ikke var tilgang til bod på befaringsdagen.

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takstmannen kan ikke påvise sekundær rømningsvei.

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)
Boligbygg med flere boenheter	85	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	203		0	15288.4 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Åsane Senter 5, 5116 ULSET

Hjemmelshaver

Anita Nossum

Kommentar

Takstmannen har ikke fått fremlagt en festekontrakt. For mer informasjon rundt festekontrakten kontakt megler eller styre i borettslaget.
Gnr 188 Bnr 201,202,203

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rosenkilde Borettslag	953072041		BOB BBL , Org nr 948 383 268, E-post Postinfo@bob.no, Tlf 55547400	Anita Nossum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

185

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Fullmakt			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ1410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250092	
Selger 1 navn	
Jarle Espedal	
Gateadresse	
Åsane Senter 5	
Poststed	Postnr
ULSET	5116
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Anita Nossun	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1501250092

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1501250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jarle espedal	d3622f691070817ed7b4a63 9c5e74010c0568614	22.04.2025 15:39:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250092

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

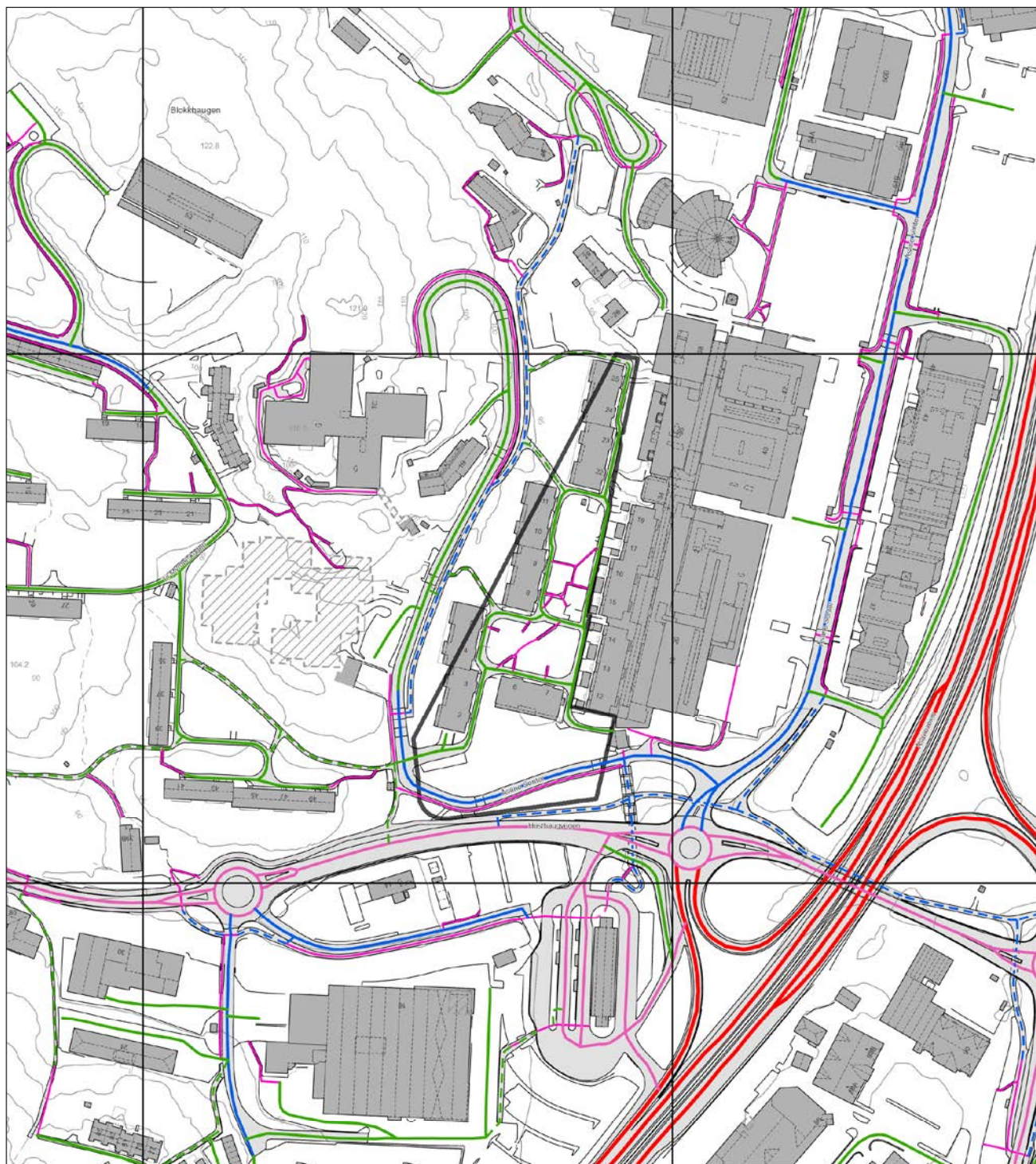
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/202/0/0

Adresse: Asane Senter 5, 5116 ULSET





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

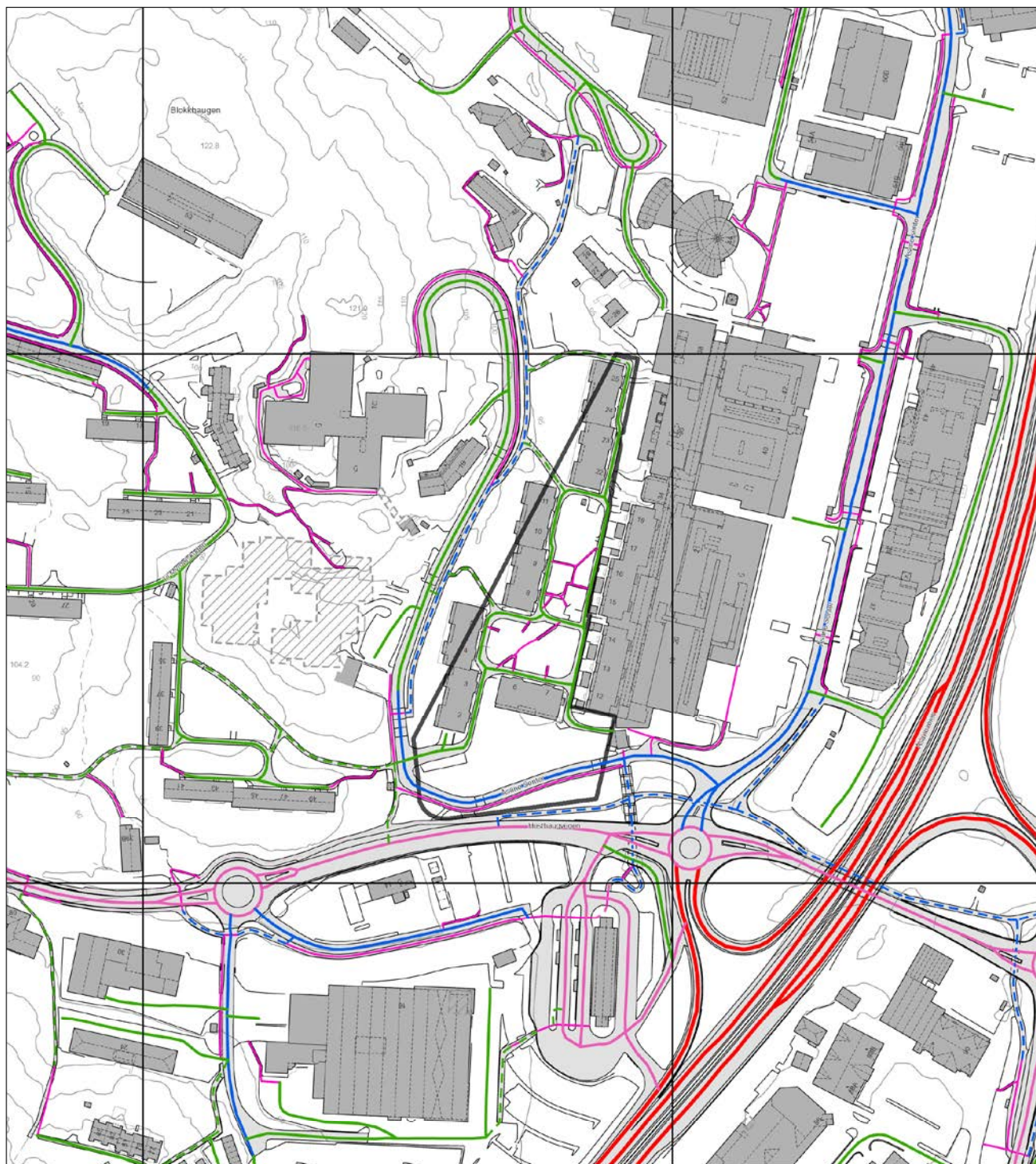
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/202/0/0

Adresse: Asane Senter 5, 5116 ULSET



Vedtekter

for Rosenkilde borettslag org nr 953 072 041, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1975, endret på generalforsamling den 15.mars 1988, 25.05.2005, 27.04.2011, 21.05.2014, 19.05.2015 og den 25. april 2019 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rosenkilde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Bergen kommune eier 3 andeler i Rosenkilde Borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og Husordensreglement.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier som skal utføre større rehabilitering av leiligheten, med fornyelse av bad, vaskerom og kjøkken, plikter å fremvise dokumentasjon til styret at det er autoriserte håndverkere som skal utføre rørleggerarbeidet og elektriske installasjoner.

Dette gjelder også innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg.

Driftsleder SKAL kontaktes FØR arbeidet settes i gang.

Oppsetting av antenner, parabol og varmepumper er IKKE tillatt.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier (jf borettslagsloven § 4-15).

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Borettsen

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (fremleie).

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å oppgi hvordan han/hun kan nås (adresse og telefonnummer).

(5) Fysisk andelseier (bruker) plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan kontaktes (telefonnummer). Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget, hvis han/hun ikke kan gjøre dette selv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar (se punkt 2-4). Andelseier skal også rense ev. avløpsrenner i glassfasaden på balkongen (se brukermanual av 08.04.14).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett avrenning og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Andelseier har også vedlikeholdsplikt på vegger, og maling på innsiden av terrassens innglassing, herunder også maling av vinduskarm og tak

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

(fargekode kan fås av driftsleder). Samt vask av balkongens utvendige glassfasade.

(10) Dersom det oppstår forsikringssaker som er forårsaket av andelseier/beboer, skal ved bruk av borettslagets forsikring andelseier/beboer betale halvparten av egenandelen.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Maksimum skal være 1 styreleder og 5 styremedlemmer, samt 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

En taushetserklæring skal underskrives ved starten av et verv eller ansettelse.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Timesatsen for dugnadsarbeid bestemmes årlig av styret. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Denne summen innbetales sammen med felleskostnadene. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

12 - 2 Parkering

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

På gjesteparkering skal man parkere innenfor de oppmerkede felt. «Gjesteparkeringskort (i dag «Gult kort» se nedenfor) må legges synlig i bilens frontvindu.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved slutning fra styret eller den som styret bemyndiger. Intet kjøretøy uten «Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», se nedenfor) kan oppholde seg innenfor borettslagets område mer enn 10 minutter. Etter dette vil man få bot, stor kr 760,- (per dags dato).

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer, besøkende eller ev håndverkere, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

«Gjesteparkeringskort» (i dag «Gult kort, som alle andelseiere har tre av) gjelder kun på borettslagets gjesteparkering innenfor oppmerkede felt.

«Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», kan fås av driftsleder) gjelder innenfor lagets eiendom for et begrenset tidsrom (navn, bilnummer og dato for parkering er angitt på kortet).

13 Vedtekter for disposisjonsrett av fellesareal

13.1 Generelle regler

1. En leilighet på bakkeplan med direkte utgang til felles hageområde kan disponere en tilmålt del av felles hageareal til privat bruk. Arealet skal være i direkte tilknytning til gitte andel. Andelseier eier ikke dette arealet, men har disposisjonsrett som følger andelen om ønskelig.
2. Styret i borettslaget har myndighet til å avgjøre avgrensningene for dette arealet.
3. Avgrensingen av dette arealet med gjerder og lignende skal gjøres med ensartet en og samme gjerdetype, fastsatt av driftsleder i samråd med styret. Eventuelle utgifter for oppføring av gjerde tilfaller den enkelte andelseier (dette hvis andelseier ønsker en slik avgrensning.)
4. En andel som velger å benytte seg av dette arealet er pliktig å holde dette til en standard som ikke er til sjenanse for naboer eller borettslaget som helhet. Det til enhver tid sittende styret har myndighet til å avgjøre hva som utgjør brudd på denne standarden. Dette for saker som ikke er direkte nevnt i vedtektene.
5. En andelseier som ikke lenger ønsker å disponere gitte areal, er ansvarlig for tilbakestillelse av arealet til grønn plen og tilhørende utgifter dette medfører.

13-2 Disponering av arealet

Vedtekter for Rosenkilde borettslag

1. Andelseier står fritt til å disponere og endre arealet innenfor de gitte rammer.
2. Andelseier må forholde seg til Plan- og Bygningsloven, og står ikke som eier av arealet.
3. Andelseier står fritt til å gjøre endringer på gitte areal, men plikter å tilbakestille arealet til grønn plen ved frasigelse av arealet. Dette ansvaret videreføres til ny eier ved salg av andel.
4. Beplantning, gjerder, endringer og lignende skal ikke overstige 1,2 meter i høyde.

13-3 Brudd på gitte vedtekter

Ved brudd på overstående vedtekter har styret myndighet til å avgjøre frafall av retten en andelseier har til å disponere gitte areal til privat hage. Dette kan gjøres hvis bruddet på vedtektene ikke rettes opp innen rimelig tid etter at skriftlig advarsel er gitt. Hvis det fortsatt ikke rettes opp og styret må vedta frafall av retten til å disponere arealet, vil arealet tilbakestilles til grønn plen og gitte andelseier blir ansvarlig for påløpte utgifter for dette arbeidet. Styret har også myndighet til å utbedre vedtektsbruddene for andelseiers regning i stedet for å vedta frafall av disposisjonsretten.

Nabolagsprofil

Åsane Senter 5 - Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane terminal	4 min	0.3 km
Totalt 31 ulike linjer		
Bergen	14 min	11.8 km
Linje F4, L4, R40		
Bergen Flesland	27 min	

Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	13 min	0.9 km
261 elever, 17 klasser		
Rolland skole (1-7 kl.)	14 min	1 km
313 elever, 23 klasser		
Storåsen skole (1-3 kl.)	17 min	1.3 km
77 elever		
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	18 min	1.3 km
287 elever, 20 klasser		
Åstveit skole (8-10 kl.)	28 min	2 km
471 elever, 35 klasser		
Åsane videregående skole	7 min	0.5 km
1100 elever		
Tertnes videregående skole	26 min	1.8 km
370 elever		

Ladepunkt for el-bil

Åsane Storsenter	5 min
Åsane Kulturhus	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

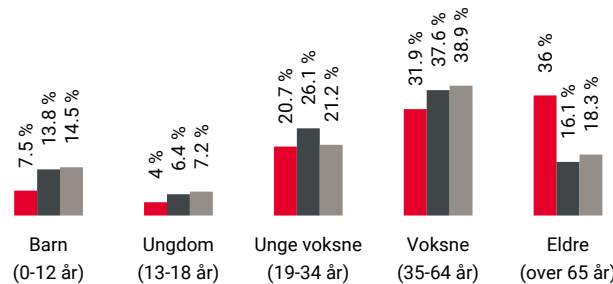
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blokkhaugen	804	493
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Midtbygda (1-5 år)	5 min	0.4 km
68 barn		
Ulset barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
52 barn		
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år)	12 min	0.9 km
300 barn		

Dagligvare

Meny Åsane Storsenter	6 min
Kiwi Åsane Storsenter	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



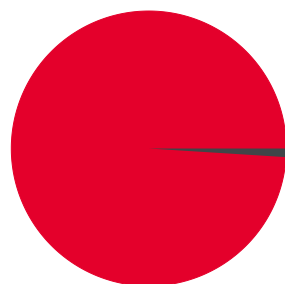
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Åsane idrettspark	7 min	🚶
Fotball, friidrett	0.5 km	
⚽ Åsanehallen	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🚴 MOVA Åsane	8 min	🚶
🚴 SATS Horisont	14 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»

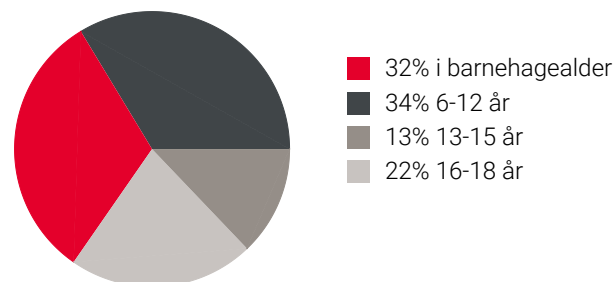
Sitat fra en lokalkjent



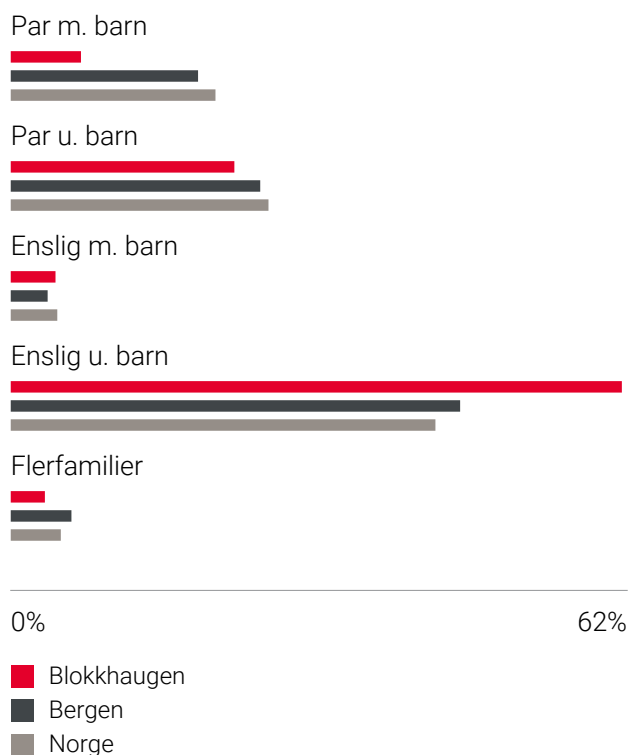
Varer/Tjenester

📍 Åsane Storsenter	5 min	🚶
📍 Apotek 1 Åsane	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

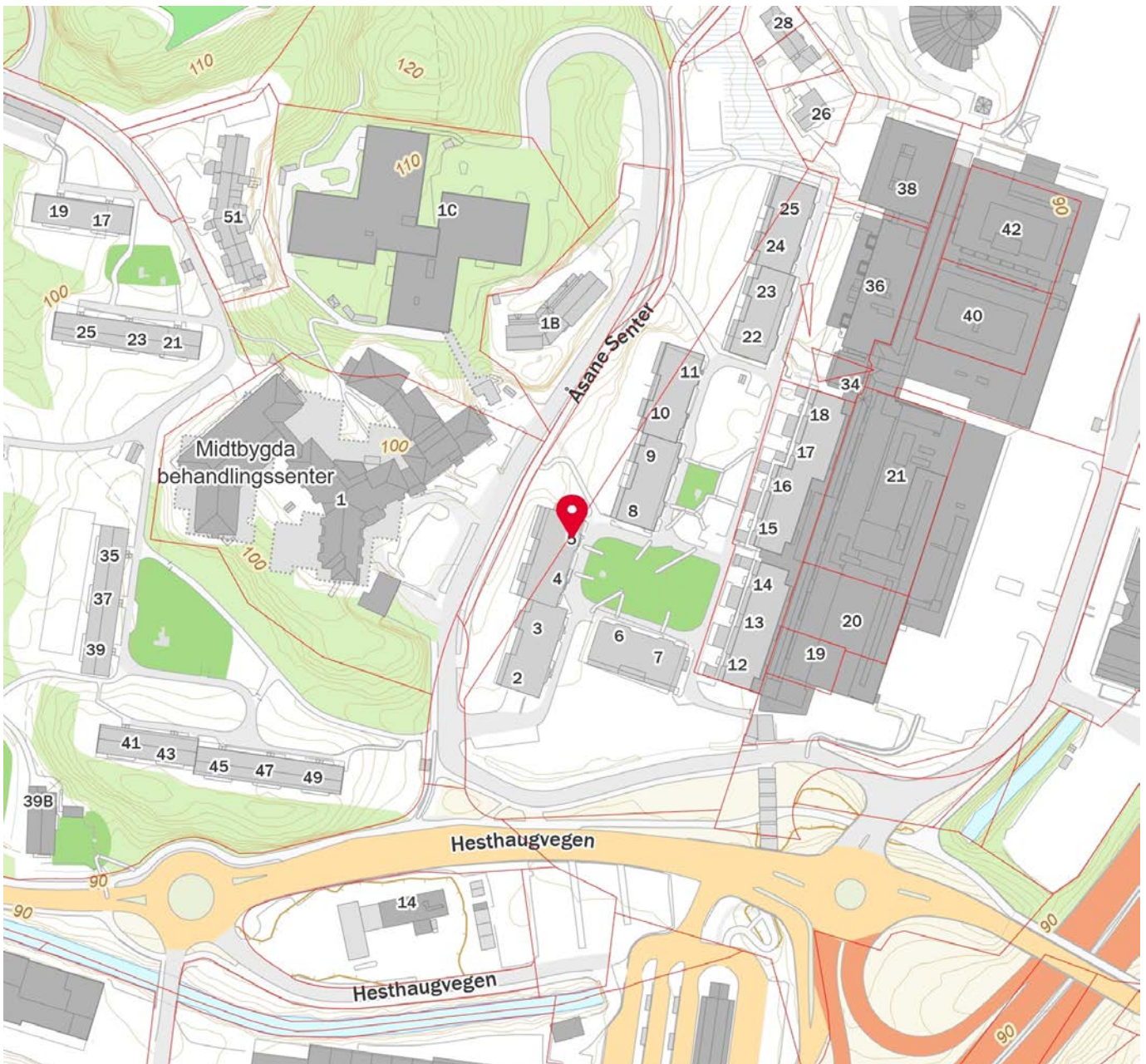


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	14%	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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsane Senter 5
5116 ULSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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