



aktiv.

Roald Amundsens vei 95, 5067 BERGEN

**Tiltalende 2-roms hjørneleilighet.
Vestvendt balkong m/fantastisk
utsikt! Nærhet til butikk, bybane
og studiesteder.**



Eiendomsmegler | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 780 000,-
Fellesgjeld: Kr 146 817,-
Omkostn.: Kr 74 540,-
Total ink omk.: Kr 3 001 357,-
Felleskostn.: Kr 4 423,-
Selger: Lea Solveig Elisabeth
Widding Bakken
Jonas Espeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 39/43.5 kvm
Tomtstr.: 2387.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 360
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1505260070

Tiltalende 2-roms hjørneleilighet. Vestvendt balkong m/fantastisk utsikt! Nærhet til butikk,

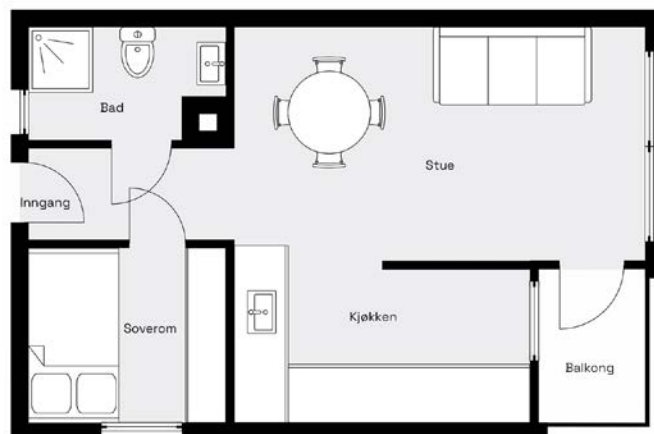
Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias Nordahl-Pedersen har den store gleden av å presentere Roald Amundsens vei 95! Dette er en lys og tiltalende 2-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong som byr på fantastisk utsikt og gode solforhold. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og hyggelig nabolag, med kort vei til dagligvarebutikk, bybane og flere studiesteder.

Verdt å nevne:

Akonto oppvarming
Gjennomgående god standard
Alle vinduer er byttet
To eksterne boder
Parkeringsmulighet
Gangavstand til kollektivtransport
Utleid for kr 16.500,-
Nærhet til flere studiesteder

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom.

Hjertelig velkommen til visning! - Husk å meld deg på



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	42
Energiattest	46
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 4.5 kvm

BRA totalt: 43.5 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Entré 3.1 m², stue/kjøkken 24.5 m², bad 3 m², soverom 6.5 m².

BRA-e: 4.5 kvm Bod 2.3 m² og bod 2.2 m².

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm Balkong 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2387.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet og svært sentral beliggenhet på Minde/Wergeland – et populært og veletablert område hvor du får det beste fra to verdener: rolige, grønne omgivelser kombinert med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du både komfortabelt og praktisk – perfekt for deg som ønsker en enkel og effektiv hverdag uten å gi slipp på trivsel.

Dagligvaretilbudet i nærområdet er imponerende. Med blant annet Bunnpris Hope, Rema 1000 Wergeland, KIWI Birkeveien, Bunnpris Sletten og MENY Sletten like i nærheten, har du alltid kort vei til handelen. Ønsker du et bredere servicetilbud, ligger

Sletten Senter kun 10–15 minutter unna. Her finner du et variert utvalg av butikker, hyggelige kaféer, apotek, frisør, blomsterbutikk og Vinmonopol. For enda flere shopping- og servicemuligheter er Bergen sentrum kun en kort bybane- eller biltur unna.

Bybanestoppet Wergeland ligger bare noen få minutters gange fra ytterdøren og gir deg rask og effektiv transport til sentrum, Høgskulen på Vestlandet og Bergen lufthavn Flesland. Flere busslinjer går også gjennom området, og bysykler er tilgjengelig i nærheten – her ligger alt til rette for en fleksibel og bilfri hverdag.

For den aktive er beliggenheten midt i blinken. Du har treningssentre som SATS Wergeland og Sammen Kronstad i umiddelbar nærhet, samt fotball- og friidrettsanlegget Nymarksbanen. Området byr også på fantastiske turmuligheter med Ulriken, Løvestakken, Solheimsvannet og Tveitevannet innen kort rekkevidde – perfekt for både raske ettermiddagsturer og lengre helgeutflukter i naturskjønne omgivelser.

Beliggenheten er også ideell for studenter. Det tar kun ca. 10–12 minutter å gå til Høgskulen på Vestlandet – eller 1–2 bybanestopp de dagene tiden er knapp. Med bybanen bruker du rundt 10–15 minutter til sentrum og studiesteder som BI og Universitetet i Bergen, samt ca. 20 minutter med buss til Norges Handelshøyskole. Haukeland universitetssjukehus ligger også innen gang- og sykkelavstand – svært gunstig for deg som jobber innen helsesektoren.

Dette er rett og slett en beliggenhet som gir deg maksimal tilgjengelighet, stor fleksibilitet og høy bokvalitet – enten du er student, førstegangskjøper eller ønsker en lettetstelt bolig med nærhet til alt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kjøkken - avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom - bad - sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - bad - sanitærutstyr og innredning:

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

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom - bad - ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Bjørnafjorden Handyman AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon vindu på badet.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 39 m² BRA / 39 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré 3.1 m², stue/kjøkken 24.5 m², bad 3 m², soverom 6.5 m².

I tillegg er det to eksterne boder på 2.2 m² og 2.3 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det fliser i entre og på bad, gulv av parkett på øvrige rom.

Vegger: Veggene har malte plater og betong.

Tak: Innvendige tak har malte plater og betong.

Velkommen hjem!

Entré |

Allerede i det du trer innenfor døren møtes du av en lys og romslig entré som setter tonen for resten av boligen. Her får du et umiddelbart inntrykk av gjennomtenkte farge- og materialvalg som skaper en lun og moderne atmosfære. Det er rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko – praktisk og ryddig i hverdagen.

Stue |

Boligens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på hele 24,5 m². Her får du en luftig romfølelse kombinert med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den tidsriktige fargepaletten harmonerer perfekt med det flotte parkettgulvet og gir rommet et stilrent og innbydende preg.

Her er det god plass til både en komfortabel sofakrok og en hyggelig spiseplass – perfekt for både rolige kvelder hjemme og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Kjøkken |

Kjøkkenet er romslig, tidløst og funksjonelt – et sted hvor det er en glede å lage mat. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate som gir et klassisk og elegant uttrykk. Over benkeplaten er det benyttet moderne og praktisk løsning som både beskytter og løfter helhetsinntrykket.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ventilator med kullfilter sørger for et godt inneklima. Her får du både rikelig med skaplass og gode arbeidsflater – ideelt for både hverdagens middager og helgens gjestebud.

Balkong |

Fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig balkong på 3 m². Her kan du nyte morgenkaffen, lese en god bok eller skape din egen lille oase med blomster og utemøbler. En fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Bad |

Badet er fra 2009/2010 helfliset og fremstår tidløst og delikat. Varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort året rundt. Badet er utstyrt med nedfelt servant og veggmontert toalett, noe som gir et stilrent uttrykk og gjør rengjøring enkelt. Her får du en kombinasjon av funksjonalitet og velvære.

Soverom |

Soverommet er lyst og luftig, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Her ligger alt til rette for å skape en rolig og avslappende atmosfære – ditt private fristed etter en lang dag.

Bod |

Boligen disponerer to eksterne boder på henholdsvis 2,2 m² og 2,3 m². Dette gir deg svært gode lagringsmuligheter og gjør det enkelt å holde boligen ryddig og oversiktlig.

Dette er en gjennomført og innbydende bolig med god planløsning, moderne preg og praktiske løsninger – perfekt for deg som ønsker en lettstelt og komfortabel hverdag.

Velkommen til visning!

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

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

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

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 88413417

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feilvesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av

boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Leiligheten er per dags dato utleid for kr 16.500,- (inkludert strøm og wifi). Leietaker er sagt opp fra 01.06.2026.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Elektrisk oppvarming i stue.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 780 000

Omkostninger kjøper

2 780 000 (Prisantydning)

146 817 (Andel av fellesgjeld)

2 926 817 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

73 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

74 540 (Omkostninger totalt)

86 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 001 357 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 013 257 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 016 057 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 595 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 668,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 634 439 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 537 757 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/30

Felleskostnader inkluderer

A konto oppvarming, Tv/Internett, forretningsførsel, forsikring, vedlikehold i fellesareal, renter og avdrag.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 423

Andel Fellesgjeld

Kr 146 817

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.02.2026

Andel fellesformue

Kr 14 778

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Roald Amundsens vei 95

Organisasjonsnummer

888084622

Om sameiet

INFORMASJON OM SAMEIET:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207539201

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 622 809,00

Innfrielsesdato: 30.07.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208230549

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 1 781 548,00

Innfrielsesdato: 30.03.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr 1 879 662. Underskuddet skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen, herunder blant annet arbeid med utskifting av søyler og oppfølging av vindusutskifting. Slike vedlikeholdsarbeider kostnadsføres i regnskapet det året arbeidene utføres. Sameiet har langsiktig gjeld knyttet til finansiering av vedlikeholdstiltak, og renter og avdrag betjenes gjennom felleskostnadene.

Styret opplyser at det planlegges enkelte vedlikeholdsarbeider fremover, herunder arbeid på fasaden. Dette kan medføre noe økte kostnader for sameiet. Per dags dato foreligger det imidlertid ikke endelige kostnadsestimater, da styret avventer pristilbud fra aktuelle leverandører. Det er også foreslått å endre sameiets felles avtale for internett, noe som kan bidra til reduserte løpende kostnader for sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 360, seksjonsnummer 30 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/360/30:

23.06.1909 - Dokumentnr: 910350 - Bestemmelse om veg

Grunnavståelse

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er avstått grunn til vei, eller gitt rett til å bruke areal til vei over eiendommen.

02.07.1915 - Dokumentnr: 903818 - Bestemmelse om veg

Grunnavståelse

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Ytterligere regulering eller avståelse av grunn knyttet til veirett.

16.11.1934 - Dokumentnr: 906406 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:362

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 160 bnr. 362 har veirett over eiendommen.

07.12.1934 - Dokumentnr: 906408 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om felles vegg

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har eller kan ha felles vegg med nabobygg, med tilhørende rettigheter og plikter.

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Sameiere eller berørte eiendommer har solidarisk ansvar for vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger.

19.10.1964 - Dokumentnr: 7778 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere
Det gjelder særskilte regler eller rettigheter knyttet til garasje eller parkering.

19.02.1965 - Dokumentnr: 1453 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere
Regulerer rettigheter og plikter ved eventuell omlegging av avløpsledninger.

05.01.1967 - Dokumentnr: 110 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder rett til å ha eller vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

29.08.1967 - Dokumentnr: 5286 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ROALD AMUNDSENSVEI 95 P
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen ble slått sammen med annen matrikkelenhet.

21.11.1983 - Dokumentnr: 30467 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/30
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 030 SEKSJONER
Eiendommen er en seksjon i et sameie med 30 seksjoner og eier 1/30 av fellesarealene.

01.01.2020 - Dokumentnr: 941233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:360 Snr:30
Kun administrativ endring av kommunenummer – ingen praktisk betydning for rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Planløsningen er endret i forhold til opprinnelig løsning. Tidligere kjøkken er i dag benyttet som soverom, og tidligere soverom er omgjort til kjøkken.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.12.1989. Tiltaket gjelder tilbygg altaner.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.02.2011. Tiltaket gjelder endring av sanitæranlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 63230000

Plantype: 35

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 21.06.2017

Saksnr: 201125739

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63230000

Reguleringsformål: 3001 - Grønnstruktur

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan:

PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY2
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_3
Beskrivelse: Minde-Nymark
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_1
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 9730000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 20000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL
Planstatus: 4
Saksnr: -

PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 10460000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 10570000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 65880000
Plantype: 35
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI
Planstatus: 3
Saksnr: 202220533

PlanID: 10560000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE
Planstatus: 3
Saksnr: -

PlanID: 10810001
Plantype: 31

Plannavn: ÅRSTAD.TRAFIKKSIRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET

Planstatus: 4

Saksnr: -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 160/369

Bygningsnr: 300847961

Endring: -

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 20.06.2022

Saksnr: 202029792

Eiendom: 160/356

Bygningsnr: 139233603-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.08.2023

Saksnr: 202019345

Eiendom: 160/350

Bygningsnr: 139233530-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 30.11.2021

Saksnr: 202102498

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglers vederlag: 40 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 22 900,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 10 000,-
Visninger/overtakelser per stk: 3 500,-

Ansvarlig megler

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner

tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Ansvarlig megler bistår av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmegler | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Roald Amundsens vei 95 , 5067 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 160, bnr. 360, snr. 30

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



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1114

Referansenummer: CG4612

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 3.2m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det fliser i entre og på bad, gulv av parkett på øvrige rom. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3m2
Bad fra ca 2009/2010. Kilde: Tidligere salgannonser.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og naboileilighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra ca. 2009/2010. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer og veggventiler i yttervegger.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav

til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

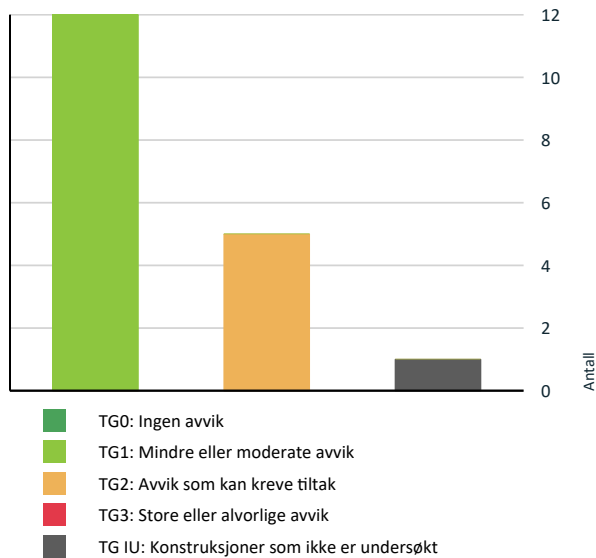
Boligbygg med flere boenheter

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

På opprinnelige tegninger er det kjøkken på det rommet som er soverom i dag, og soverom der som kjøkken er i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 24.5m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3m2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



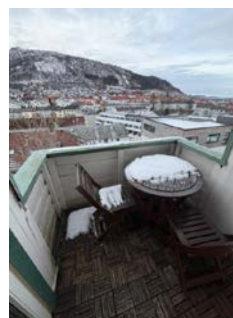
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 3.2m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det fliser i entre og på bad, gulv av parkett på øvrige rom. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegn som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring eller utskiftning må påberegnes.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 3M2

Generell

Bad fra ca 2009/2010. Kilde: Tidligere salgannonser.



2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde susterne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD - 3M2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og naboileighet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 24.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra ca. 2009/2010. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 24.5M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer og veggventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

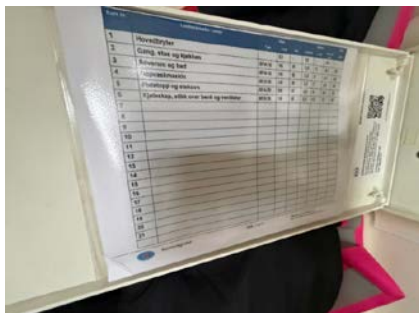
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

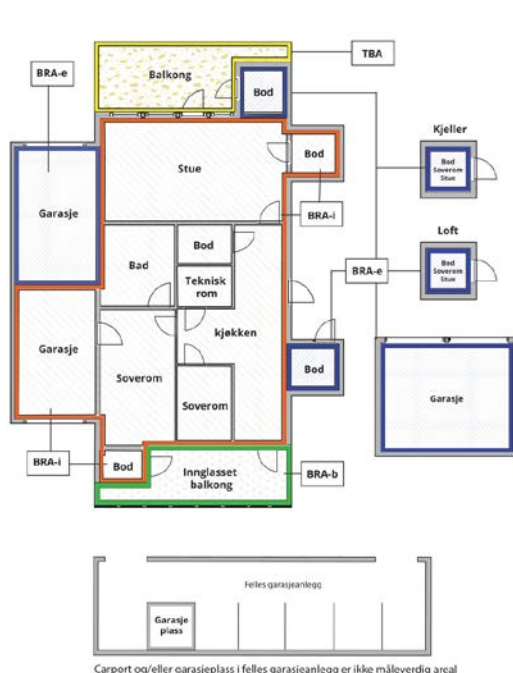
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 3.1m2, stue/kjøkken - 24.5m2, bad - 3m2, soverom - 6.5m2		

Kommentar

2.Etasje
Entré - 3.1m2
Stue/kjøkken - 24.5m2
Bad - 3m2
Soverom - 6.5m2

Leiligheten disponerer 2 boder oppmålt til 2.3m2 og 2m2.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjaktermm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelige tegninger er det kjøkken på det rommet som er soverom i dag, og soverom der som kjøkken er i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	360		30	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roald Amundsens vei 95

Hjemmelshaver

Espeland Jonas, Bakken Lea Solveig Elisabeth
Widding

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Roald Amundsens vei 95 ligger i et etablert boligområde på Nattland i Bergen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse langs interne veier med begrenset gjennomgangstrafikk og et rolig preg.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet. Bybanestopp på Wergeland og bussforbindelser gir effektiv adkomst til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og øvrige bydeler. Området har også god tilknytning til hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

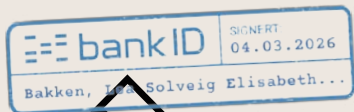
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jonas Espeland

Lea Solveig Elisabeth Widding Bakken

Boligen

Roald Amundsens Vei 95
5067 Bergen

4601-160/360/0/30

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bjørnafjorden Handyman AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon vindu på badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

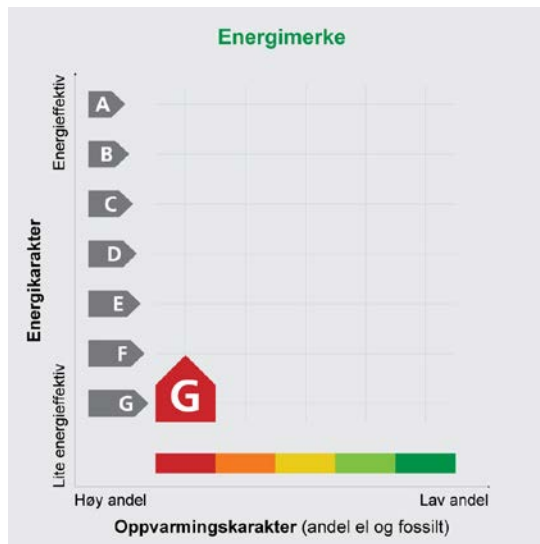
♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Roald Amundsens vei 95
Postnr	5067
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	160
Bnr.	360
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	139233654
Bolignr.	H02011
Merkenr.	A2021-1223826
Dato	09.02.2021

Innmeldt av Tom-Erik Lund



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

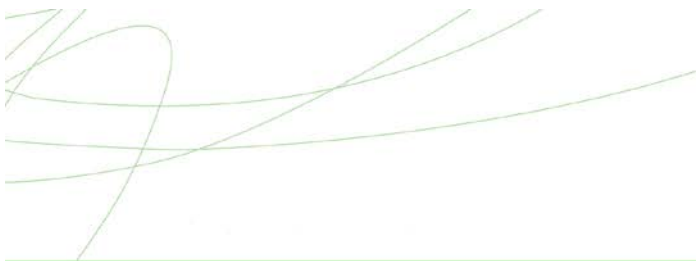
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

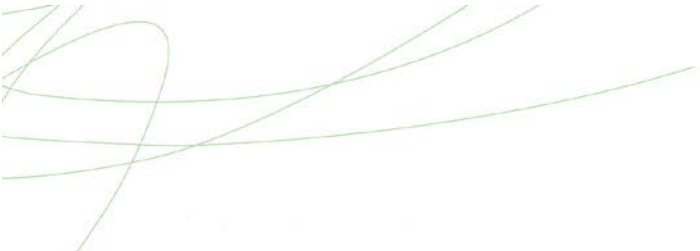
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

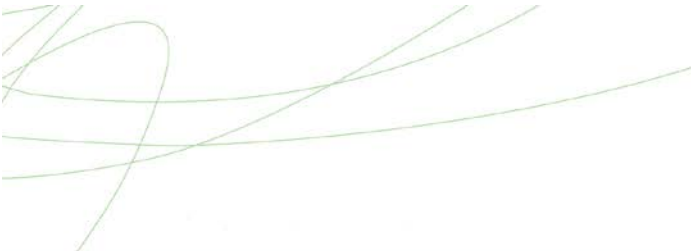
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1965	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	39	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Roald Amundsensvei 95

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

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

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

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

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

3.3 Parkeringsplass

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

Organisasjonsnummer: 888084622

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jonas Hauge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 42800.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder: velges for 2 år

Valg av styremedlem 1: velges for 2 år

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Tvedt Syslak

Følgende stilte til valg:

Daniel Tvedt Syslak

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Kleppe

Følgende stilte til valg:

Solveig Kleppe

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johanne Fredriksen Ullestad

Følgende stilte til valg:

Johanne Fredriksen Ullestad

8. Felles abonnement for internett og TV

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Vurdering:

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Vask av felles arealer

Fremmet av: Solveig Kleppe

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Reparasjon av diverse betong- og murarbeid

Fremmet av: Håvard Sannes

Det er nødvendig å reparere skader på bygningsmassen:

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

11. Sinkteking (altan)

Fremmet av: Håvard Sannes

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Tilstandsrapport - vedlikeholdsplan

Fremmet av: Håvard Sannes

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/
Møteleder

Sondre Dyrdal /s/
Protokollvitne

Ordensregler for sameiet Roald Amundsensvei 95

31.03.2014

Ordensregler

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

1. Parkering

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

2. Grilling er ikke tillatt på verandaene grunnet brannfare.

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

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

5. Ro og orden

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

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

Nabovarsler henges på informasjonstavlen ved postkassene.

6. Bruk av Vaskerom (vaskemaskin/tørketrommel)

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

Godkjent på sameiermøtet 31 mars 2014



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6303

SAMEIET ROALD AMUNDSSENS VEI 95

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 6303 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 42800.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder: velges for 2 år

Valg av styremedlem 1: velges for 2 år

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tas opp på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas opp på årsmøtet

Sak 8

Felles abonnement for internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Vurdering:

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

ikke nødvendig med 1000 Mbps som Obos fiber tilbyr.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. epost tilbud.pdf

3. Hvor mye internett trenger du.pdf

4. Nettvern+_generell_Produktbeskrivelse (1).pdf

5. Kollektiv - Tilbud - Bredbånd Start.pdf

6. Produktark Bredbånd Start.pdf

Sak 9

Vask av felles arealer

Forslag fremmet av:

Solveig Kleppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Reparasjon av diverse betong- og murarbeid

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nødvendig å reparere skader på bygningsmassen:

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

-betongtak foran inngangene

-skadete vegger på bygningsmasse

-skadet treverk

-annet som måtte synes

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 11

Sinkteking (altan)

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Tilstandsrapport - vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Håvard Sannes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Roald Amundsens Vei 95

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 09. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Bergen, 08.04.2025
Styret i Sameiet Roald Amundsens Vei 95

Signe Bøe /s/

Lillian Helen Skjolddal /s/

Akylina Samara /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon fra leverandør	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	40 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

KOSTNADER

Administrasjon	24 366
Olje	208 238
SUM KOSTNADER	232 604

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

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

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

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

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

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

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

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

ENERGIAVREGNING

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2016 -3 923 989

Nedbetalt tidligere 1 104 108

Nedbetalt i år 89 833

-2 730 048

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2024 -1 832 165

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 19 547

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

Forskuddstrekk -1 515

Skyldig arbeidsgiveravgift -827

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

Skyldig feriepengar -1 213

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

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

Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierene.

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

11.04.2025 14:25

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

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

Hei,

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

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

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

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

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



Telenor inkluderer også fordeler som:

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

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

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

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

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

Ber om at tilbudet blir holdt konfidensielt.

Vedlegg 2

20 av 29

epost tilbud.pdf

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

Med vennlig hilsen

Christian Ottem

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

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



Sensitivity: Internal

Vedlegg:

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

Så raskt internett trenger du til å strøomme video

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

Så raskt internett trenger du til det dagligdagse

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





Med Telenor møter du aldri en digital trussel alene.

Nettvern+ holder deg tryggere på nett

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

Den nye sikkerhetstjenesten Netavern+

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

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

Vi anbefaler Netavern+ for de som:

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

Kort oppsummert:

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

Slik fungerer Netavern+



Netavern+ sjekker alltid om



Netavern+ sjekker og



Du og dine surfer



Tilbud på Bredbånd Start

Sameiet Roald Amundsens Vei 95



Roald Amundsens Vei 95
v/ Signe Bøe

Fornebu, 11.04.2025

Tilbud på fellesavtalen Bredbånd Start

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

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

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

Totalpris per boenhet: 299 kr/mnd

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

Særskilte vilkår/merknader

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

Kontakt

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

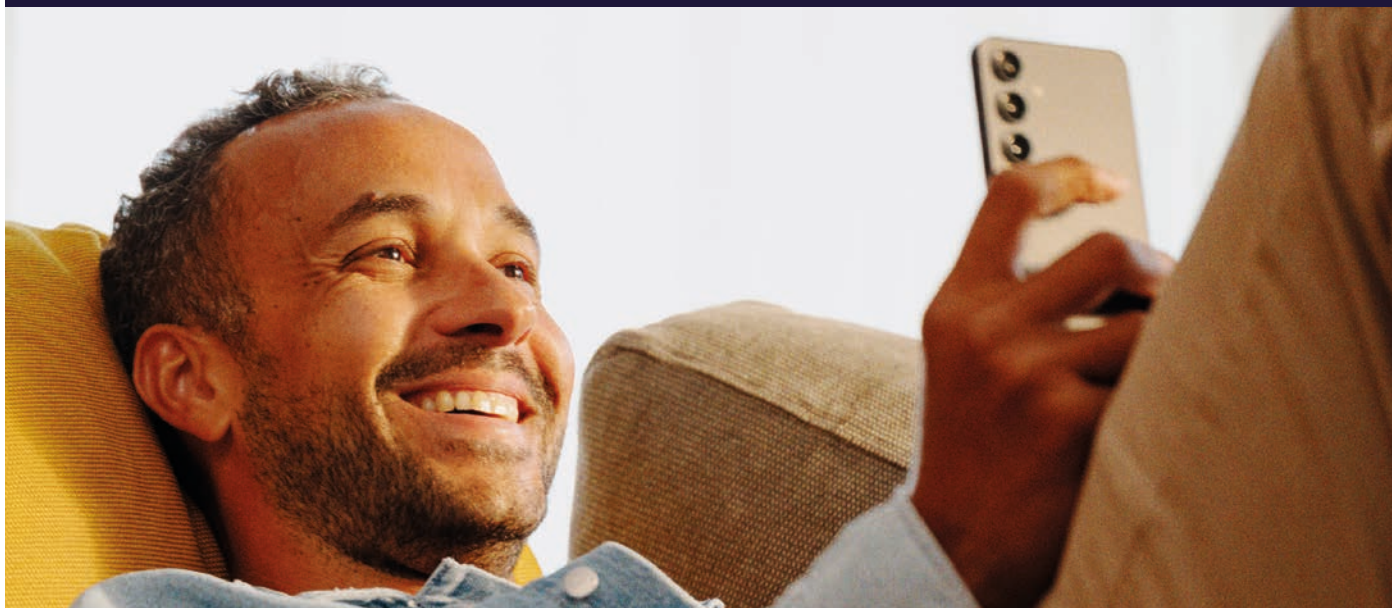
Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV-tilbudet i løpet av avtaleperioden.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert



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

Avtalen inkluderer

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

Inkludert

Bredbånd
150 Mbps

Vedlegg 6

Individuelle tilvalg

250
Mbps
174 kroner

500
Mbps
290 kroner

750
Mbps
435 kroner

1000
Mbps
493 kroner

T-We Start

319 kroner

T-We

493 kroner

26 av 29

Produktark Bredbånd Start.pdf

Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps



Moderne og sikker WiFi Ruter

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

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

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

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

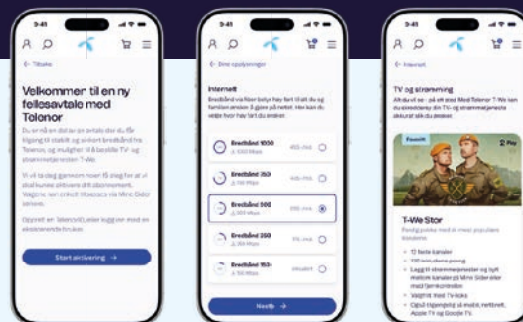
Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie datapakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Personlig og sikker aktivering

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



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

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

T-We Start

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

T-We

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

Vedlegg 6



Nyhet!

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 6303 Selskapsnavn: SAMEIET ROALD AMUNDSENS VEI 95

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/360/0/0
Utløst 06. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260797588	Grunneiendom	0	Ja	2 388,0 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201125739	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63230000	3001 - Grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-
10570000	30	ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53	3	-
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	3	202220533
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3	-
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/369	300847961	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettningstillatelse	20.06.2022	202029792
160/356	139233603-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettningstillatelse	08.08.2023	202019345
160/350	139233530-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	30.11.2021	202102498

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 06. februar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/360/0/0

Adresse: Roald Amundsens vei 95

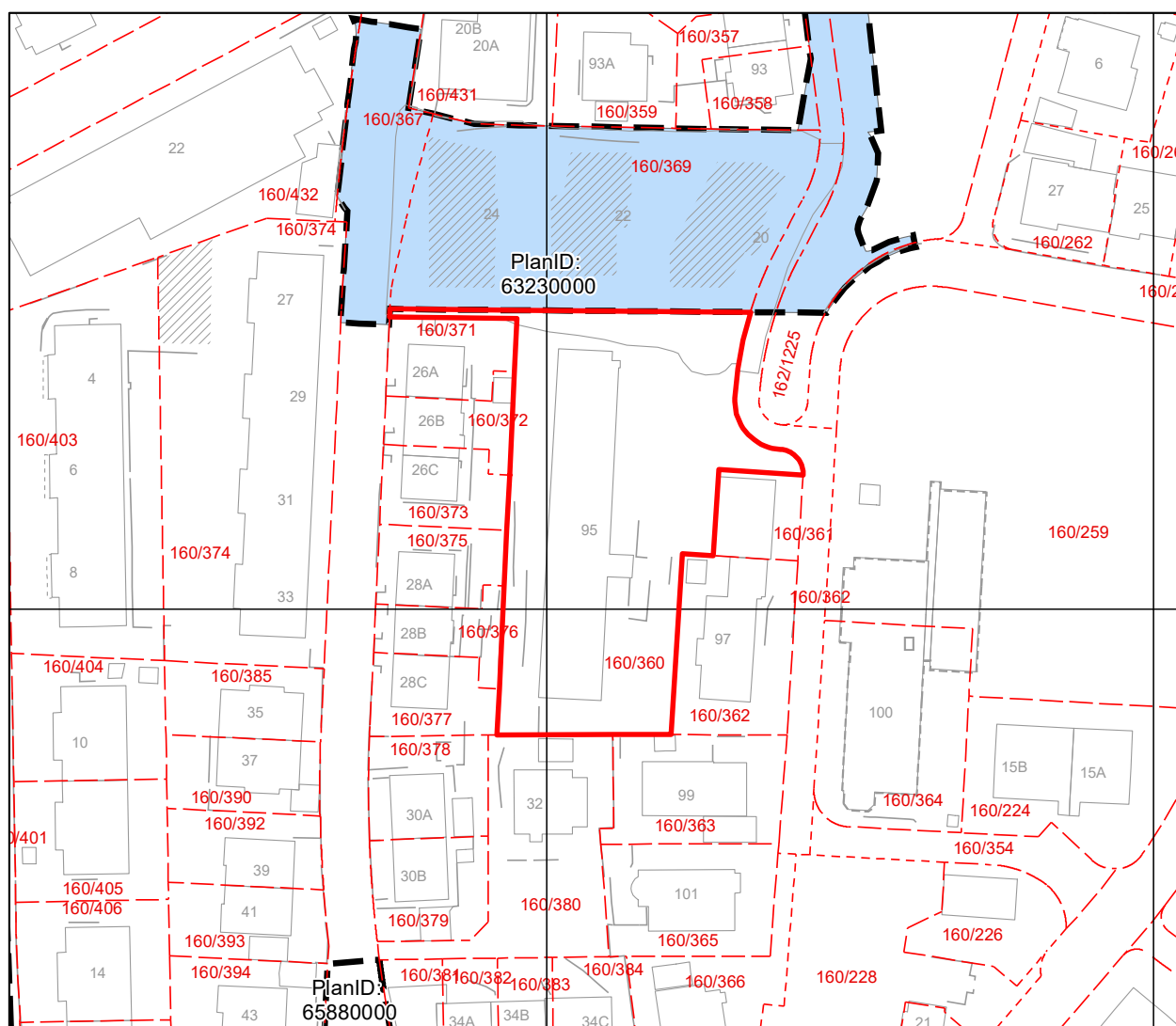


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63230000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.02.2026

Arealplan-ID: 65270000

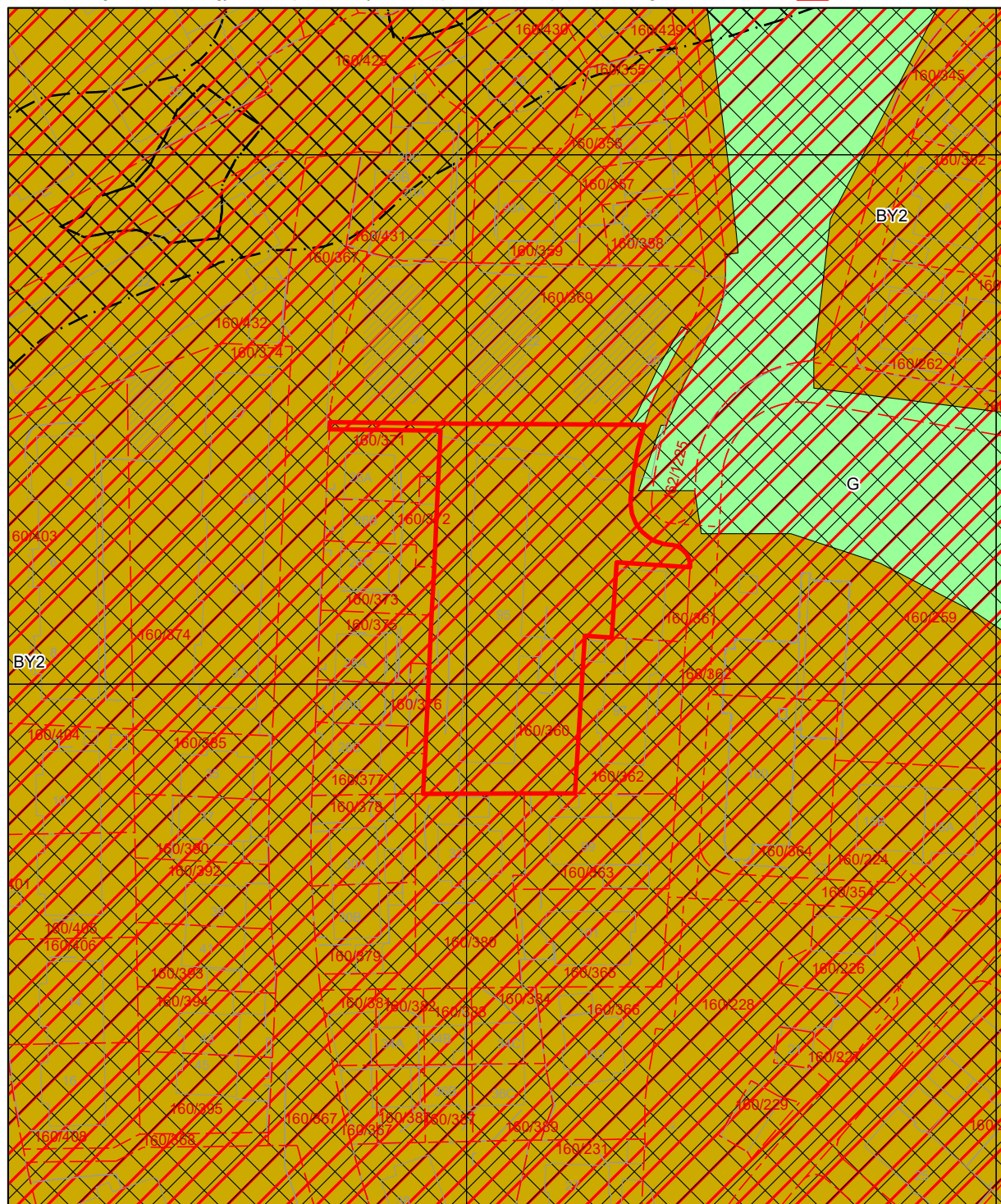
Gnr/Bnr/Fnr: 160/360/0/0

Adresse: Roald Amundsens vei 95



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

 Eiendomsmarkering (1)

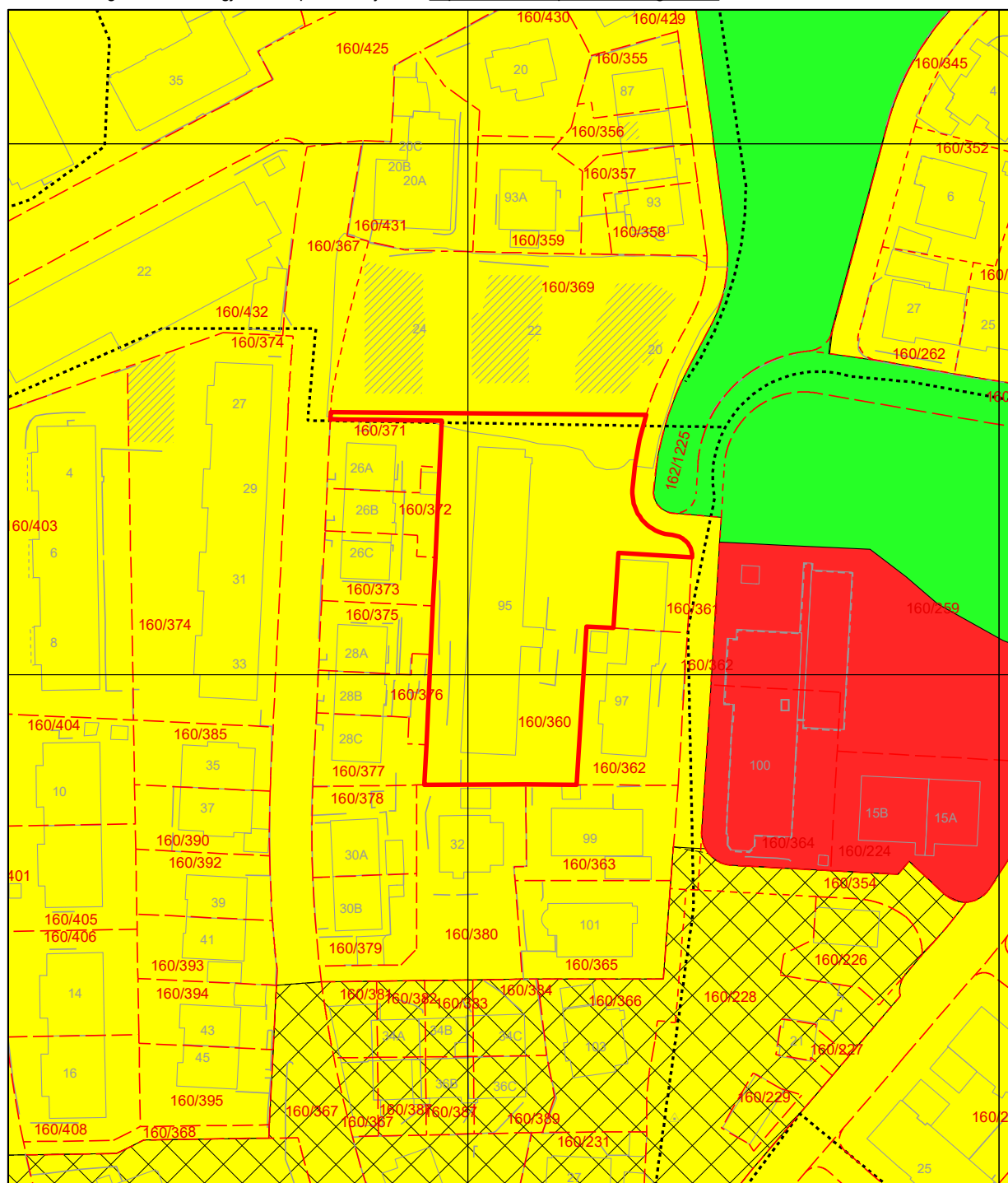


Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/360/0/0
Dato: 06.02.2026 Adresse: Roald Amundsens vei 95

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Gangveg	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
	Unntatt rettsvirkning		Frrområde (N)

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

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

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	8 min 0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	8 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

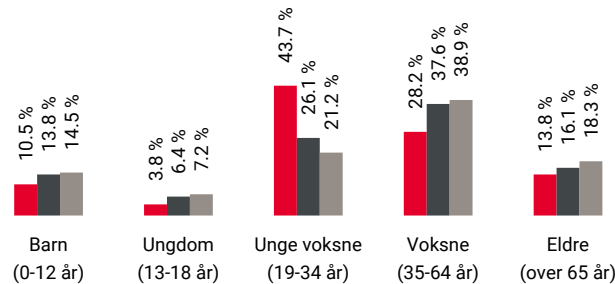
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	5 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



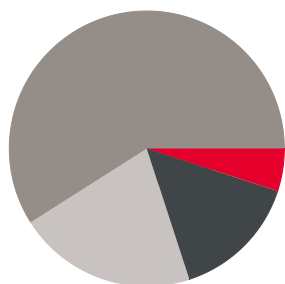
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

⚽	Fridalen skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.2 km	
⚽	Nymarksbanene	7 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.6 km	
🚴	SATS Wergeland	7 min	🚶
🚴	Feel24 Landås	14 min	🚶

Boligmasse

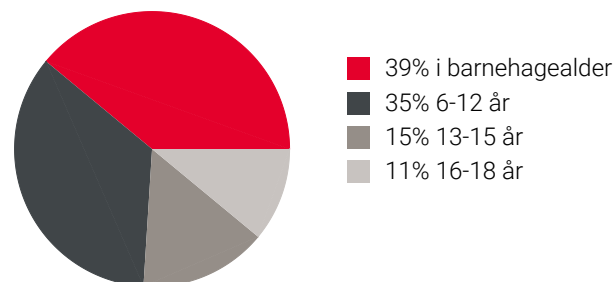


5% enebolig
15% rekkehus
59% blokk
21% annet

Varer/Tjenester

🛍️	Sletten Shoppingsenter	13 min	🚶
🏪	Vitusapotek Minde	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

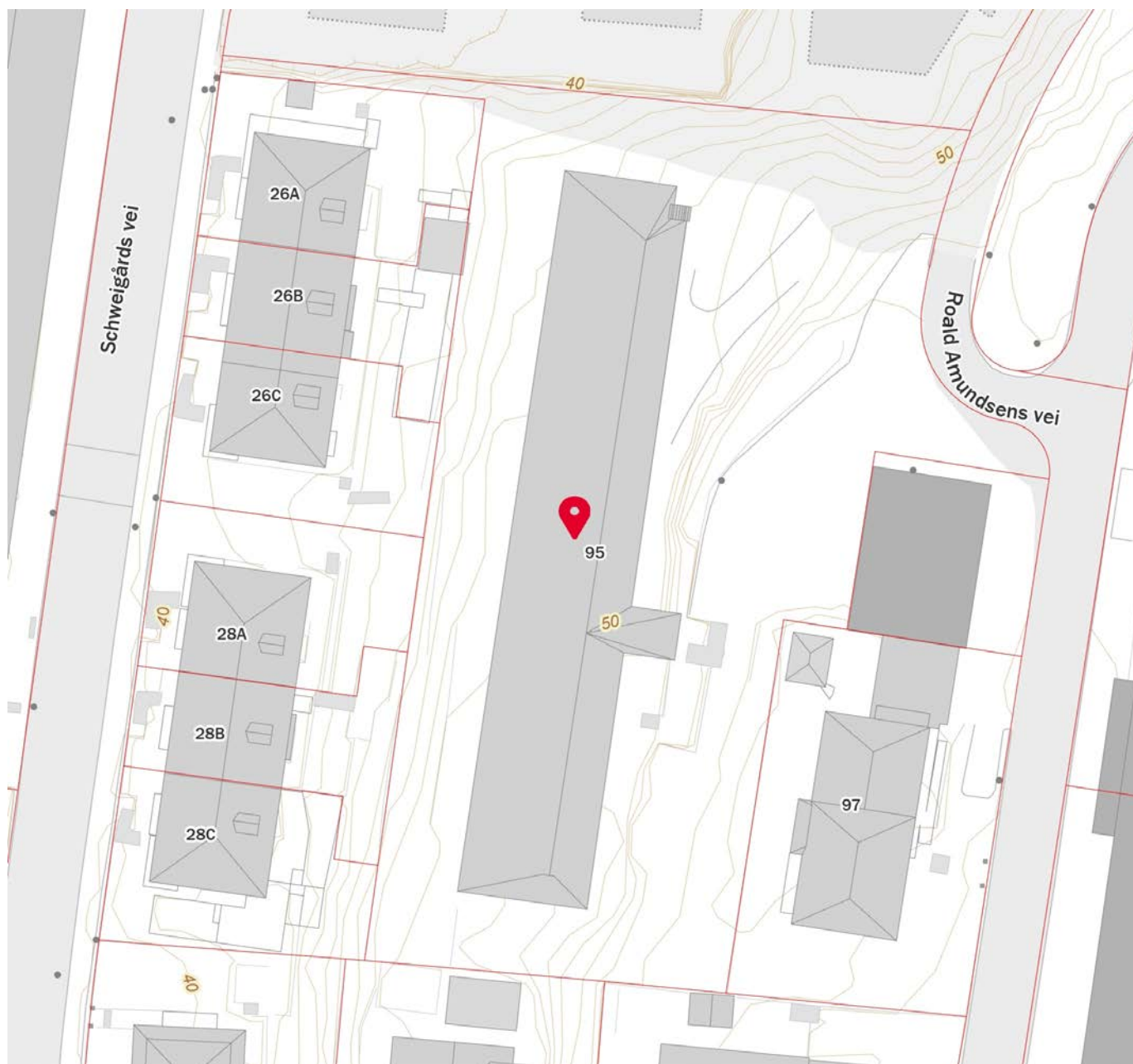
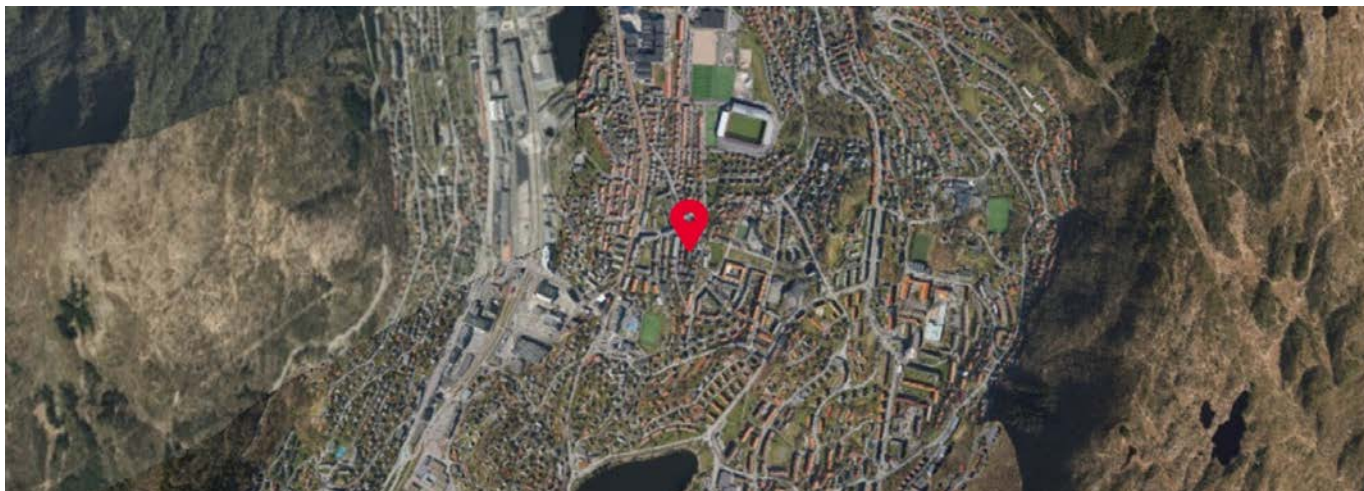


0% 58%

Minde
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Roald Amundsens vei 95
5067 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@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