



SANDVIKEN

Søndre Allmenningen 7

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 5 290 000,-	Andelsleilighet	847.6 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
10 250,-	Borettslag	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
5 482 039,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
6 850,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 181 789,-	1959	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
80/89 kvm	G - Rød	

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.

Vestvendt 4-roms leilighet over 2 plan med kort vei til ALT! | Parkeringsplass m/ el-lader | To balkonger | Egen inngang

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Søndre Allmenningen 7. En flott leilighet med sentral beliggenhet i hjertet av Sandviken. Her har man gangavstand til sentrumskjernen, samtidig som du har flotte turområder like utenfor gatedøren. Hvis du beveger deg oppover i nabolaget, finner du et eldorado av områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg.

- Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil-lader
- To herlige, vestvendte balkonger på hhv. 3,4m² og 3,2m²
- Gode lagringsmuligheter i to eksterne boder på hhv. 5,2m² og 4,2m²
- Ingen har meldt forkjøpsrett!

- 2 min gange til busstopp
- 1 min gange til søndagsåpen butikk
- Ca. 20 min gange til sentrumskjernen
- Nærhet til sjø, by og fjord





















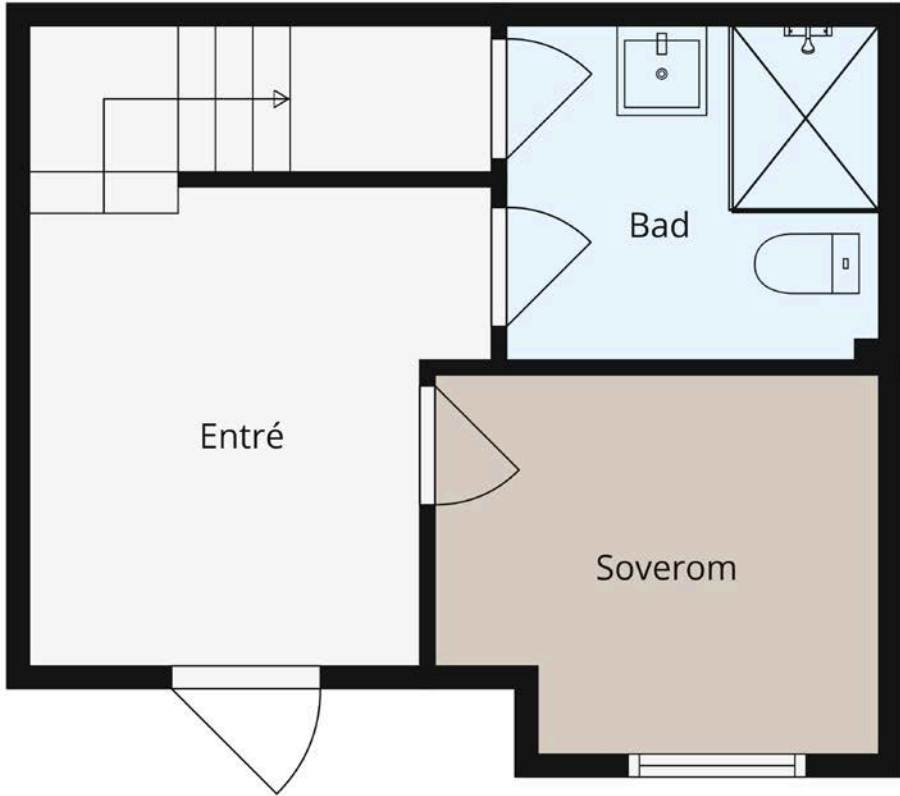
Plantegning



mood
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

OM EIENDOMMEN



mood
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 290 000 (Prisantydning)

181 789 (Andel av fellesgjeld)

5 471 789 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

10 250 (Omkostninger totalt)

5 482 039 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 482 039

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 850,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/internett, avdrag og renter på lån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesareal, lønn og honorarkostnader og fordeles på følgende måte:

TV og internett kr 650,-

Felleskostnader kr 5 727,-

Parkering: kr. 473,-

Videre gjøres det oppmerksom på at borettslaget

borettslaget er i gang med rehabilitering av vinduer og vedlikehold fasade. Dette har medført et låneopptak på kr 10,5 millioner, og vil på sikt gi økte felleskostnader og fellesgjeld.

I styremøte 27.10.2025 ble det vedtatt en økning i felleskostnadene på 15% fra 01.01.2026 (dette er bakt inn i opplyste felleskostnader, samt at leie av parkeringsplassen vil øke til kr 473,- og internett vil øke med kr 70 i mnd fra kr. 01.01.2026.

Fellesutgiften er ikke planlagt økt ytterligere pt men styret opplyser at det kan komme en økning i overgangen mellom 2026/2027. Se mer info under punktet diverse. Dersom man ikke har bil vil biloppstillingsplassen bli leid ut til noen andre i borettslaget og betaling for leie av denne kan strykes.

Fellesgjeld

Kr 181 789 pr. 06.01.2026

Fellesgjelden var pr 16.10.25 kr. kr 100 341,- Da noe av rammen er tatt ut er fellesgjeld pr 06.01.2026 kr. 181 789,-

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1516.14.46316

Lånebeskrivelse: DNB 1516.14.46316

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Rentetype: Flytende

Andel av saldo: 181 789,46

Total saldo lån: 4 588 496,04

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Fellesgjeld pr. 07.01.2026: 181 789,45

Total fellesgjeld for Borettslaget Amalie Skramsvei 6 pr. 07.01.2026: 4 588 496,04

Før deler av rammelånet ble tatt ut var fellesgjelden til borettslaget kr. 2 532 673,16,- pr 16.10.2025 fordelt på andelene.

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS,

www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av

at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter

gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies

opp av en av partene.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 189 806(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 759 225(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Søndre Allmenningen 7! En leilighet med sentral og god beliggenhet i hjertet av Sandviken. Her har man gangavstand til sentrumskjernen, samtidig som du har flotte turområder like utenfor gatedøren. Hvis du beveger deg oppover i nabolaget, finner du et eldorado av områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempler på dette er nevneverdige Fjellveien, Permisjonsstien, Sandviksbatteriet, Stoltzen og Fløyen. Det er ikke bare i

fjellene turmulighetene er gode, det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer æverdige bygårder i Sandviken er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" du aldri blir lei av. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger. Det må også nevnes at du har flere flotte parkanlegg i nabolaget, herunder Meyermarken et par minutter unna. Perfekt om du ønsker å sole deg eller nyte en piknik med venner.

Det er flere dagligvarebutikker i området, herunder Nærbutikken Sandviken og Joker Sandvikstorget. Ca. 15 minutters gange fra leiligheten finner du KIWI, samt Støletorget med Meny og apotek.

Sandviken er en egen liten sentrumskerne i seg selv - med flere restaurant- og cafétilbud i umiddelbar nærhet. Ta spaserturen i nydelige omgivelser omkranset av klassiske bygårder, og nyt en kaffe eller et glass vin på et av serveringsstedene i området.

Student? Da bor du perfekt til. En kort spasertur fra leiligheten finner du NLA høyskolen og busstopp med hyppige avganger inn mot UIB, BI og HVL og og i andre retningen mot NHH.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barneskoler:

- 14 min gange til Krohnengen skole (1-7 kl.)

- 19 min gange til Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)

Ungdomsskole:

7 min gange til Rothaugen skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

- 24 min gange til Bergen katedralskole

- 24 min gange til Danielsen videregående skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- 7 min gange til Kidsa Christinegård (1-5 år)

- 7 min gange til Sandviken barnehage (1-5 år)

- 11 min gange til Mulesvingen barnehage (0-5 år)

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass ved blokken på framsiden med egen elbil ladestasjon. Det betales et månedlig beløp på kr. 473,- som er medtatt i summen for fellesutgifter pr mnd. Dersom man ikke har bil vil biloppstillingsplassen bli leid ut til noen andre i borettslaget og kostnaden blir sløyfet.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 847.6 m²

Tomten er festet tomt. Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for en 3-etasjes murbygning, datert 29.10.1962. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også følgende ferdigattester på eiendommen:

- Innredning av kontor og laboratorium, datert 05.03.1971

- Innredning av kontor og dellager etc. i mellomkjeller, datert 03.09.1976

- Endring, blokk/bygård/terrassehus, datert 18.2001

- Bruksendring Kontor/lager - til bolig, datert 13.06.2003

- Installering Blokk/bygård/terrassehus, datert 17.09.2004.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene fra 24.01.2003. Ene soverommet i 1.etg er opprinnelig tegnet inn som kjøkken. Bruksendring fra kjøkken (hoveddel) til soverom (hoveddel) er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 29.10.1962.

Innhold

Leiligheten ligger går over to plan og inneholder:

Underetasje BRA-i (25m²): Entré/gang/trapperom, bad, soverom og kott (ikke målbart pga takhøyde).
1 Etasje BRA-i (55m²): Gang/trapperom, 2 soverom og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på hhv. 5,2m² og 4,2m². I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass med elbil-lader.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med originale byggetegninger. Ene soverommet i 1.etg er opprinnelig

tegnet inn som kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Se punkt ferdigattest for mer info.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 6.6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 25 m² Entré/gang/trapperom, bad, soverom og

kott (ikke målbart pga takhøyde)

BRA-e: 9 m² 2 eksterne boder

1. etasje

BRA-i: 55 m² Gang/trapperom, 2 soverom og stue/

kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3.4 3.2 m² Balkong med med utgang fra stue/kjøkken

Balkong med med utgang fra soverom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets

fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere

bruken av dette arealet.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Hvitevarer på kjøkken med unntak av kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- En stk lampe stue (i hjørnet) og kjøleskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Lagt ny gulvflis selv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner? - Lagt varmemefolie selv i stue under parkett.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Installert el bil lader i 2019 og denne er enda en gang skiftet i 2024.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? - Har fjernet et vindfang og lagt flis på gulvet ved inngang.

Moderniseringer og påkostninger: 2019: - Revet vegg, vindfang. Lagt flis på gulv i gang. Lagt flis på gulv på bad, dusjkabinett montert. Utført i privat regi.

2020: - Eik heltre trappetrinn lagt i trapp. Utført i privat regi.

2020: - Parkett med varmemefolie lagt i stue. Utført i privat regi

2020: - Foring/vindusbrett Eik, i soverom og stue mot balkong

montert. Utført i privat regi.

2019: - Montert ladestasjon for elbil, selve laderen på utsiden byttet ut med ny modell i 2024. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

2025: - Hovedsikring skiftet til automatsikring. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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

Veggkonstruksjon: Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Merk. Det er ikke mulig å si noe om

bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep. Det pågår fasadeoppgradering i Brl. Arbeidet utføres av Berland Bygg AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking: Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Taktekking er av nyere årgang. Taktekking er Brls ansvar.

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

Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer. Vinduene er fra 1980-tallet, unntatt to stk. Isolerglass på kjøkkenvindu er fra 1998.

Bygningsdeler vurdert med TG2: - Utvendige vinduer på grunn av alder. - Utvendig ytterdør på grunn av en del slitasje i nedre del og det er glip mellom dørblad. - Utvendig balkong med soverom på grunn av for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav og rust på rekkverk. - Utvendig balkong med stue på grunn av for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav og rust på rekkverk. - Innvendig overflater på grunn av slitasje på parkett, spesielt på soverommene. Det er ujevne overflater noen steder.

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn på grunn av ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca. 05 mm - 29 mm skjevheter registrert v/kontroll. - Innvendig radon grunnet at det ikke er foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. - Innvendige trapper på grunn av at det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. - Innvendige dører på grunn av slitasje/bruksmerker/ hakk noen steder på innerdører.

- Vannledninger på grunn av at rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap og det er irr på rør. - Avløpsrør på grunn av alder. - Varmtvannstank på grunn av alder. - Elektrisk anlegg på grunn av at det ikke er utført BKK el-kontroll de siste 5 årene. - Overflater vegger og himling på bad på grunn av noe slitasje på nedre del av vegger i dusjsone. Det er usikker overgang mellom baderomsplater - sokkellist. - Overflater gulv på bad på grunn av lite fall til sluk og noen fliser har bom. - Sluk, membran og tettesjikt på bad på grunn av alder. - Ventilasjon på bad på grunn av at rommet kun har naturlig ventilasjon. - Overflater og innredning på kjøkken på grunn av benkeplate har slitasje og fuktsvelling flere steder. Skapfronter under vask har synlig merke etter skrue. - Avtrekk på kjøkken på grunn av rist i ytre del av ventilator har bunker/skjevheter.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU): - Innvendig pipe og ildsted. Det er pipe i bygget, men det opplyses at aktuell leilighet ikke har mulighet for montering av ildsted. Konferer styret for nærmere info. - Tilliggende konstruksjoner til bad pga hulltaking ikke er foretatt siden det ikke er mulig.

Øvrig informasjon

Adresse

Søndre Allmenningen 7, 5036 BERGEN

Gnr. 168, bnr. 779, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.Andelsnr. 34 i Amalie Skramsvei 6 Borettslaget med orgnr. 947060112

Selger

Celia Glanfield og Wojciech Stanislaw Antczak

Borettslag

Amalie Skramsvei 6 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 947060112

Andelsnummer: 34

Forretningsfører: Bob Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0003231454

Husdyr: Det søkes til styret om brukeren ønsker å holde dyr. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av annonsering, og det er ingen som har meldt forkjøpsrett på leiligheten.

Forkjøpsfrist: 2025-10-27T23:00:00Z

Styregodkjennelse: Ny andelseier må godkjennes av styret. Styret kan kun nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i entre/gang/trapperom, bad og soverom i u-etg.
- Folie gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2020).

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i uregulert område, men er i kommunedelplan datert 19.02.2001, avsatt til boligområder.

Hensynssoner:

- Kulturmiljø - Grendene, dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum, dekningsgrad 100%
- Gul støysone - Veistøy, dekningsgrad 36,3%
- Rød støysone - Veistøy, dekningsgrad 8,8%

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID 71720000. Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken, saksnr: 202416958, dekningsgrad 100%

PlanID 61690000. Bergenhus. Gnr 168, områdereguleringsplan for Kristianholms, Sadvikstorget og Rosegrenden, dekningsgrad 100%. Prosjektet på Kristiansholm er under planlegging av OBOBS og der skal det bygge cirka 400 leiligheter fordelt på flere bygg.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461
PlanID 65790000. Bergenhus. Bybanen fra sentrum til

Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten - Eidsvågtunnelen. S. Saksnr: 202220560

Planer i nærheten av eiendommen

Eiendom 168/535. Ekregaten 14, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel bolig. Saksnr: 202417068
Eiendom 168/494. Kirkegaten 20, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Det vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/ forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst 5 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver som omhandler festekontrakt, rettighet, bestemmelse om veg og bestemmelse om bebyggelse. Ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Det oppmerksom på at borettslaget er i gang med rehabilitering av fasade og vinduer. Denne leiligheten er enda ikke berørt da vestsiden er planlagt å bli rehabilitert mot våren 2026. Borettslaget har tatt opp et lån på 10,5 millioner kroner for å dekke kostnaden for rehabiliteringen, og styreleder opplyser om at de ikke ser for seg å måtte bruke hele beløpet, og det er ikke planlagt ytterligere låneopptak. I styremøte 27.10.2025 ble det vedtatt en økning i felleskostnadene på 15% fra 01.01.2026 (dette er bakt inn i opplyste felleskostnader, samt at leie av parkeringsplassen vil øke til kr 473,- og internett vil øke med kr 70 i mnd fra kr. 01.01.2026.

Fellesgjelden er enda ikke helt fordelt på andelene, og denne økningen vil skje gradvis. Fellesgjelden på denne andelen har økt ca 80.000,- siden man begynte å ta ut fra rammen. Brøken for denne leiligheten, altså hvor stor andel denne vil få av en fremtidig fellesgjeld er 34248 / 864444, tilsvarende ca 3,962%. Total fellesgjeld for Borettslaget Amalie Skramsvei 6 pr. 07.01.2026: 4 588 496. Før deler av rammelånet ble tatt ut var fellesgjelden til borettslaget kr. 2 532 673,16,- pr 16.10.2025 fordelt på andelene.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Emera Bergen har et tett samarbeid med flere låneinstitusjoner. Ta kontakt med megler for å bli satt i kontakt med rådgiver.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 000,00

Tilrettelegging: kr 9.900

Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 5.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 620,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 320,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

07.01.2026

Samarbeidspartnere og

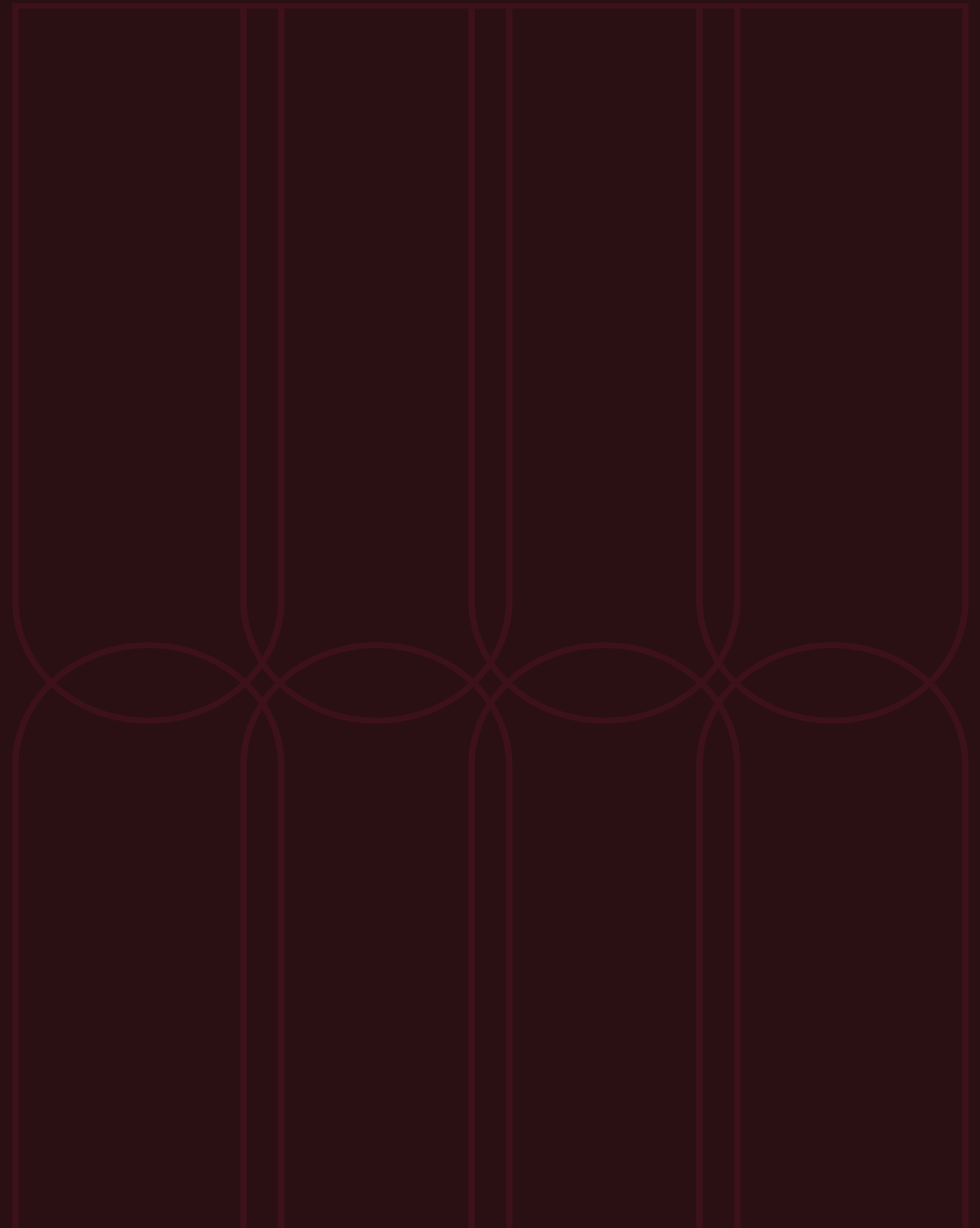
tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250053

Selger 1 navn

Wojciech Stanislaw Antczak

Selger 2 navn

Celia Glanfield

Gateadresse

Søndre Allmenningen 7

Poststed

BERGEN

Postnr

5036

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: WSA, CG

1

Document reference: 03250053

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny gulvflis selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt varmemfolie selv i stue under parkett

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert el bil lader i 2019 og denne er enda en gang skiftet i 2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fjernet et vindfang og lagt flis på gulvet ved inngang.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Initialer selger: WSA, CG

2

Document reference: 03250053

48

49

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport



📍 Søndre Allmenningen 7, 5036 BERGEN 📖 BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 779

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2472

Referansenummer: VG9100

Foretak: Takstopppdrag AS



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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Oppdragsnr.: 20286-2472

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 2 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)
Utvendige beskrivelse av fellesdeler

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

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

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep. Det pågår fasadeoppgradering i Brl. Arbeidet utføres av Berland Bygg AS.Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Taktekking ble skiftet i 2006 i regi av Brl.Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser. Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt mur. Himling: Takplater, malt betong.

Rom under terreng:
Leiligheten har ikke vegger mot tilfylte masser. Det er fellesarealer bak leiligheten.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i leiligheten i forbindelse med innredning i 2003.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2020.
- Nytt vindusbrett i eik v/ stort vindu i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg.

Innvendig trapp:
Plassbygd betongtrapp med lukkede trinn. Heltre eiketrinn i trappen med teppefliser.

I 2020 ble innvendig trapp oppgradert med helte eik trappetrinn.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2003. Innerdørene er malt i 2025.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtreksksventil i himling.

Badet ble innredet i 2003 da leiligheten ble tillaget. I 2019 ble badet delvis oppgradert med nye gulvfliser, ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt dusjgarnityr, nytt dusjhjørne og maling av baderomsplater. Arbeidet ble utført i privat regi. Gulvflisene er lagt oppå eksisterende våtromsbelegg. Toalett ble ikke berørt under oppgradering. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Børstet stål over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (ukjent produsent).

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i kott. Stoppekran er plassert v/rørsentral.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i kott. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 11, 2002. Produsent: CTC Ferrofil.



Beskrivelse av eiendommen

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2003.

Ventilasjon:
Badet har naturlig avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 2014, noen ventiler i yttervegger, ventil i trapperom og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

El.anlegg:
Sikringsskap i trapperom i 1-etg. El.anlegg fra 2003. El.arbeid ble utført av Årseth Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), jordfeilbryter, overspenningsvern.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.
Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i nedsenket del av stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang/trapperom, bad og soverom i u-etg.
Folie gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2020).

Elbil ladestasjon:
Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Produsent: Easee. El. bil ladestasjon ble montert i 2019 men ladestasjonen ble i tillegg skiftet i 2024.

Arealer [Gå til side](#)

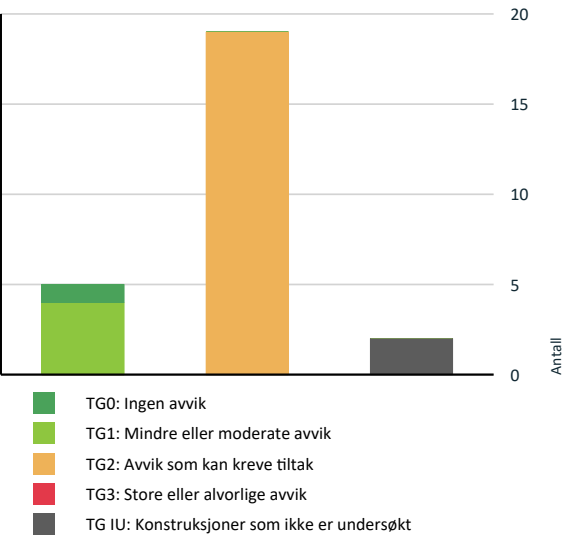
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vestvendt balkong med utgang fra soverom [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (26,4 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (26,4 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1959

Kommentar

Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse

Bolig

Standard

Takstobjektet:

4 roms andelsleilighet over to plan (u-etg & 1-etg). Vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd. Vestvendt balkong på 3,2 m² med utgang fra soverom. Balkongen er overbygd. En reservert biloppstillingsplass på framsiden med egen elbil ladestasjon. Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble innredet i 2003. Opplysningen er oppgitt i tidligere salgsannonse. Opprinnelig var det kontor og verksted i den delen av bygget. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

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

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag.

Vindu i stue og vindu på hovedsoverom ble skiftet i 2014. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er BrIs ansvar.

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

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1980-tallet, unntatt to stk. Isolerglass på kjøkkenvindu er fra 1998. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er BrIs ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Kjøkkenvindu virker å ha punktert isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Vær oppsøkket trevirke i eldre vinduskarm.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Dørtelefon i gang/trapperom i 1-etg.

Ytterdør ble montert i 2003. Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør er BrIs ansvar.

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

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har en del slitasje i nedre del og det er glip mellom dørblad - karm på en liten del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning i overgang karm - dørblad bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Slitasje i nedre del av ytterdør.



Glip mellom dørblad - pakning.

Dører

Balkongdører: Hvite tredører med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Balkongdører ble skiftet i 2014.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Balkongdører er Brls ansvar.

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

Vestvendt balkong med utgang fra soverom

Vestvendt balkong på 3,2 m² med utgang fra soverom. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk i stålprofiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Balkongen er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen fremstår med eldre standard. Rust ble observert flere steder på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden på balkongen, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Rust på rekkverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk i stålprofiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m - 0,91 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Balkongen er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen fremstår med eldre standard. Rust ble observert flere steder på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på balkongen, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Rust på rekkverk.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt mur.
Himling: Takplater, malt betong.

Rom under terreng:
Leiligheten har ikke vegger mot tilfylte masser. Det er fellesarealer bak leiligheten.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i leiligheten i forbindelse med innredning i 2003.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2020.
- Nytt vindusbrett i eik v/ stort vindu i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Kott er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/revirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/revirent:
Benkeplate kjøkken har noen fuktskader.
Gammel parkett på soverom har noen slitasje flekker.
Dører til soverom og bad har noen hakk.
Lister har noe ulik utførsel og stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper, spesielt på soverommene. Det er ujevne overflater noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Stripe i parkettgulv.



Ujevn veggoverflate i trapperom.

 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 29 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på hovedsoverom og soverom 2 i 1-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

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

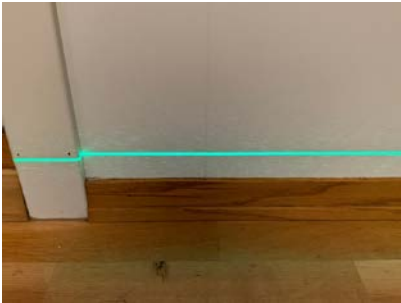
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

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

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



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.

 Radon

Tilstandsrapport

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Det er pipe i bygget, men det opplyses at aktuell leilighet ikke har mulighet for montering av ildsted. Konferer styret for nærmere info.

 Innvendige trapper

Plassbygd betongtrapp med lukkede trinn. Heltre eiketrinn i trappen med teppefliser.

I 2020 ble innvendig trapp oppgradert med helte eik trappetrinn. Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (gjelder den ene siden).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Håndløper må monteres på den ene veggen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet (innredning i 2003).



Innvendig trapp i leiligheten. God takhøyde i trapperom.

 Innvendige dører

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2003. Innerdørene er malt i 2025. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Innerdør til soverom 2 i 1-etg tar i karm og badedør glir delvis igjen når den er åpen. Det er slitasje/bruksmerker/hakk noen steder på innerdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Oppgraderinger må påregnes dersom man ønsker dagens standard.

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2003 da leiligheten ble tillaget. I 2019 ble badet delvis oppgradert med nye gulvfliser, ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt dusjgarnityr, nytt dusjhjørne og maling av baderomsplater. Arbeidet ble utført i privat regi. Gulvflisene er lagt oppå eksisterende våtromsbelegg. Toalett ble ikke berørt under oppgradering. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er noe slitasje i nedre del av vegger i dusjsone. Det er usikker overgang mellom baderomsplater - sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Tilstandsrapport



Overgang sokkelflis - baderomsplater i dusjsone.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold til sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Membran: Våtromsbelegg under gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ukurant løsning: Fliser oppå våtromsbelegg. Å legge fliser direkte på våtromsbelegg frarådes fordi det gir dårlig vedheft og kan føre til at flisene løsner over tid. Beleggets vannavstøtende overflate gjør det vanskelig for flislim å feste godt. I tillegg kan eventuell fukt under belegget bli innestengt, noe som øker risikoen for mugg og råte. Løsningen bryter med gjeldende våtromsnormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badets alder og overnevnte forhold tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot fellesareal/nabo.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

! TG 2 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Børstet stål over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (ukjent produsent).

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har slitasje og fuktutsvelling flere steder. Skapfront under vask har synlig merke etter skrue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i skjøt på benkeplate.



Merke i skapfront etter skrue.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2013. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rist i ytre del av ventilator har bunker/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør lokal utbedres, ev. skiftes v/behov.



Bunker/skjevheter i rist i ytre del av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i kott. Stoppekran er plassert v/rørsentral.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2003. Felles vannrør er Brs ansvar.

Annet:

Det er sluk i gulv i kott.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørsentral bør undersøkes av rørlegger og utbedringer må påregnes. Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av badet.



Rørsentral i kott. Irr og rust på store deler av rørsentral. Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang. Felles avløpsrør er Brs ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 2014, noen ventiler i yttervegger, ventil i trapperom og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

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

Kommentar:

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kott. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 11, 2002. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank i kott. Deksel må monteres foran el.ledninger. Deksel foreligger.



Tilstandsrapport

Sikringsskap i trapperom i 1-etg. El.anlegg fra 2003. El.arbeid ble utført av Årseth Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), jordfeilbryter, overspenningsvern.

Kurser.

32 ampere. 1 stk.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

13 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i nedsenket del av stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang/trapperom, bad og soverom i u-etg.

Folie gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2020).

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Produsent: Easee. El. bil ladestasjon ble montert i 2019 men ladestasjonen ble i tillegg skiftet i 2024.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no oglogg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Installasjonsårstall og full rehabilitering er før vår innflytting i 2018.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Elbillader og oppgradering hovedsikring er utført av virksomhet, varmemefolie gulv, er utført i privat regi.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier.
Samsvarserklæring gjelder: For elbillader og oppgradering hovedsikring til automatsikring.
- 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?
Opplysninger fra eier: Ikke i tiden vi har bodd på adressen.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført og på el.arbeid som ble utført i forbindelse med innredning av leiligheten i 2003.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2003. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter v/behov eller hvis man ønsker dagens standard.



Tilstandsrapport



Sikringsskap i trapperom i 1-etg.



Hovedsikring og strømmåler i fellesarealer. Skrusikring tilhører ikke leiligheten.



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.



Branntekniske forhold

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

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



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

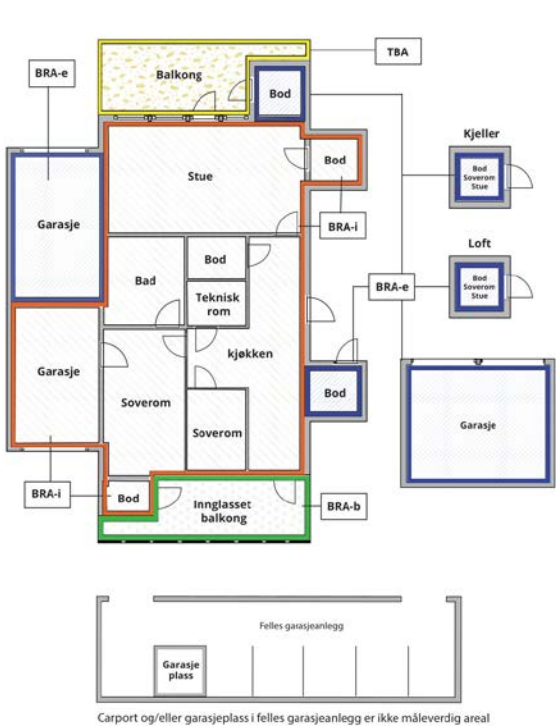
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	25	9		34	
1-etg	55			55	7
SUM	80	9			7
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang/trapperom (12,2 m²), bad (5,2 m²), soverom (7,3 m²), kott (ikke målbart pga takhøyde)	Ekstern bod (5,2 m²), ekstern bod 2 (4,2 m²)	
1-etg	Gang/trapperom (7,6 m²), soverom (11,8 m²), soverom 2 (5,8 m²), stue/kjøkken (26,4 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,7 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i 1-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,46 m.

Soverom.

Det minste soverommet i 1-etg har et volum på 14,7 m³. Normalt volum på soverom er fra 15 m³ og oppover.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 4,2 m² og 5,2 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:

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

Areal i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.



Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019 Revet vegg, vindfang. Lagt flis på gulv i gang. Lagt flis på gulv på bad. Utført i privat regi.

2020 Eik heltre trappetrinn lagt i trapp. Utført i privat regi.

2020 Parkett med varmemefolie lagt i stue. Utført i privat regi

2020 Foring/vindusbrett Eik, i soverom og stue mot balkong montert. Utført i privat regi.

2019 Montert ladestasjon for elbil, selve laderen på utsiden byttet ut med ny modell i 2024. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

2025 Hovedsikring skiftet til automatsikring. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i nedsenket del av stue/kjøkken er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning.

Det er laget soverom hvor kjøkken tidligere var plassert. Vegg mellom entre - gang i u-etg er fjernet. Nevnte endringer er ikke søknadspliktige hos kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Celia Glanfield	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	779	0	0	849 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Søndre Allmenningen 7							
Hjemmelshaver							
Borettslaget Amalie Skramsvei 6. Bortfester:							
Bergen Kommune							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
34/Borettslaget Amalie Skramsvei 6	947060112	34	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Celia Glanfield & Wojciech Stanislaw Antczak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	100	49 824 31.12.2024	100 341 16.10.2025

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5550,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Sandviken. Vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet/nablaget, deler av Byfjorden og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse, trehusbebyggelse og bolighus.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Sandviken, med kort gangavstand til de fleste fasiliteter som Domino's Pizza, SATS, dagligvarehandel med Post i butikk på Maaseskjæret og Sandviken Dagligvare som er åpen 7 dager i uken. Gode bussforbindelser både til Bergen sentrum og Åsane, da nærmeste busstopp ligger få minutter fra leiligheten. Gangavstand til NHH, Rothaugen Skole, Krohnengen Skole og Lærarakademiet. Gode turmuligheter som Stoltzekleiven, Sandviksbatteriet, Fjellveien og Munkebotn.

Sandviken: Sandviken er et strøk i Bergen i Bergenhus bydel og ligger geografisk sett nord-øst for byens sentrum. Bydelen ble skilt ut fra Bergen av lensherre Erik Rosenkrantz i 1561 gjennom makeskifte med kongen. Sandviken ble innlemmet i Bergen igjen i 1876. Strøket Sandviken begrenses mot Ytre Sandvikens grense i nord, gjennom Fjellveien til det gamle grensegjerdet ved Christinegård, så ned til sjøen ved Småmøllen (Slaktehustomten). Grenselinjen i sør er identisk med grensen mellom Bergen og Sandviken før 1877. Strøket omfatter grunnkretsene Munkebotn, Måseskjæret, Wilhelmineborg, Sandvikstorget, Rosegrennden, Kirkegaten og Christinegården, med et areal på 0,87 km². Sandviksveien er hovedveien gjennom området, som for det meste består av boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15750000). Formål: Bolig.
Planid: 15750000.
Saksnr: 1996/14460, 2000/1992
Planens navn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet, festekontrakt er ikke fremlagt.
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass v/blokken på framsiden med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Easee.
For øvrig er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Borettslaget Amalie Skramsvei 6 består av til sammen 34 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Noen leiligheter har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i Brl: Barbro Matre.
Borettslaget har intern forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 947 060 112.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Amalie Skramsvei 6.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19. februar 1995.
Stiftelsesdato: 14. april 1961.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Vedlikehold:
Borettslaget har igangsatt utskifting av vinduer og vedlikehold fasade. Dette vil medføre låneopptak og kan gi økte felleskostnader. Kontakt styret for videre info.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0003231454.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
EGne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	26.10.2025	Redigert rapport etter nye opplysninger om alder på utvendig taktekking.
3	27.10.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/revirent.

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

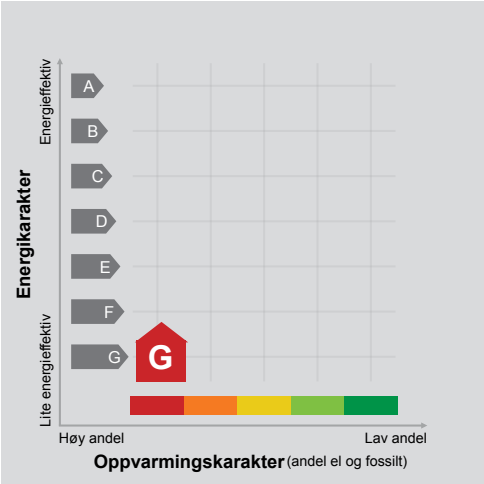
Opplysninger om årstall og om utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Søndre Allmenningen 7
Postnummer	5036
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	139330862
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energialttest-2025-182707
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Søndre Allmenningen 7 - Nabolaget Sandvikstorget/Wilhelmineborg - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Amalie Skrams vei Linje 18	2 min	0.1 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	4 min	0.4 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	5 min	2.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	4 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	10 min	3.4 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	14 min	1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	19 min	1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	7 min	0.6 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	24 min	1.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	24 min	2 km

Ladepunkt for el-bil

Martin Vahls gate	9 min
Breistølsveien - Sandviken	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

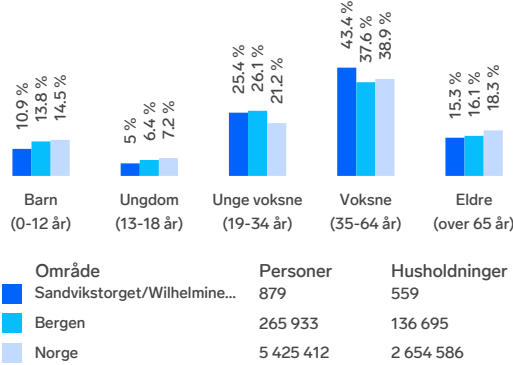
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Christinegård (1-5 år) 49 barn	7 min	0.5 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min	0.5 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	11 min	0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Sandviken Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Joker Sandvikstorget PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



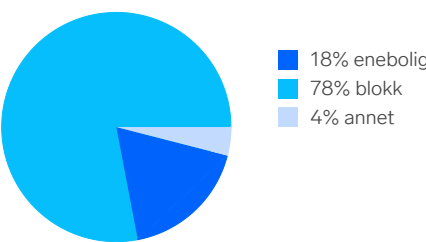
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

 Søre almenning Ballspill	0 min 	0 km
 Mulebanen/Christinegård kunstgress Ballspill	8 min 	0.5 km
 SATS Sandviken	10 min 	
 MOVA Sandviken	14 min 	

Boligmasse



«Godt nabolag med hyggelige mennesker, nært bykjernen men likevel koselig og landlig. Utsikt over byfjorden og Askøy. Stolzen rett rundt hjørnet!»

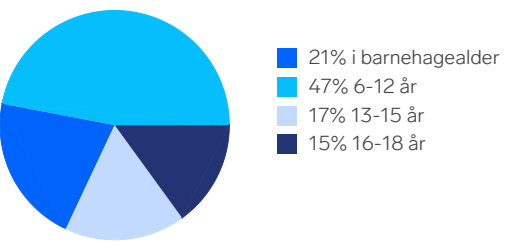
Sitat fra en lokalkjent



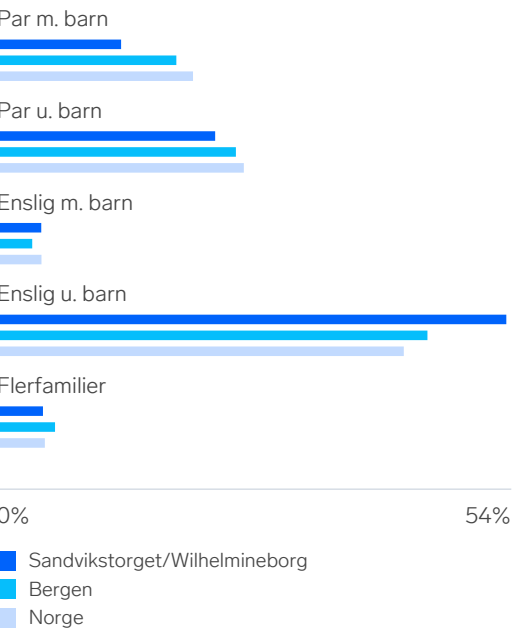
Varer/Tjenester

Xhibition	10 min
Sandviken apotek	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

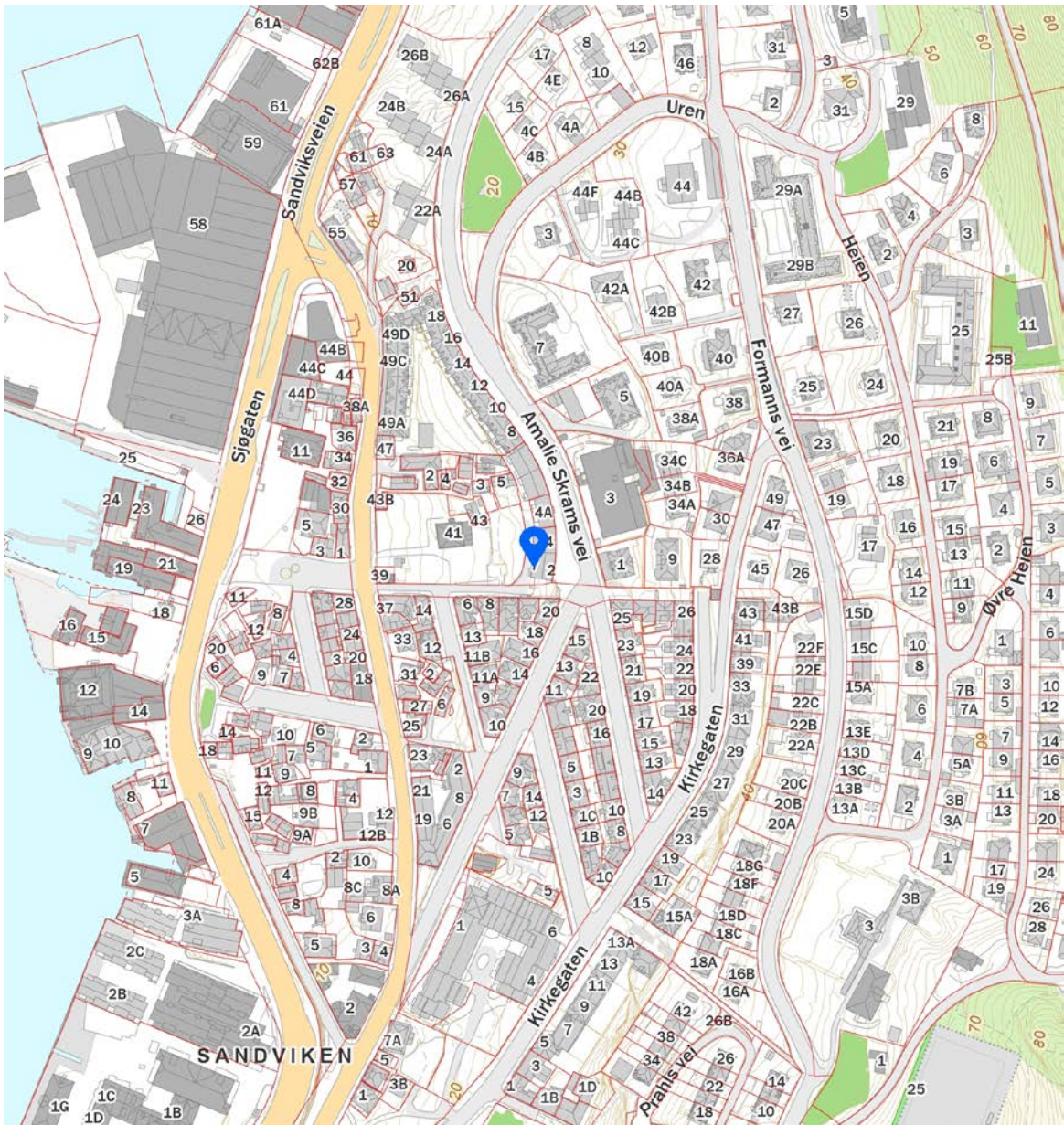
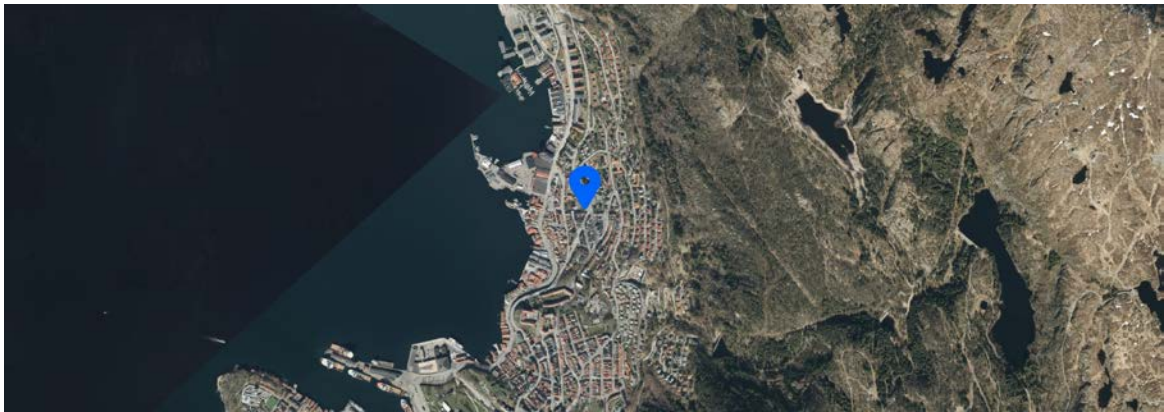


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OM BORETTSLAGET

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET AMALIE SKRAMSVEI 6

INNLEDNING

Borettslaget Amalie Skramsvei 6 er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettsshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0700. Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboene, må arbeidet finne sted før kl. 21.00 på hverdager. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT PÅ SØNDAG
ELLER HELLIGDAGER! LØRDAG FRA 10.00-17.00. PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT
ETTER KLOKKEN 19.30**

RENHOLD

Det er ikke tillatt å riste tepper, dyner, puter og o.l. fra altanen. Det er ikke tillatt at henge blomsterkasser på utsiden av altanen, de skal henges på innsiden av altanen. Det er ikke tillatt å kaste noe fra altanen, heller ikke sigarettneiper eller snusposer. Styret anmoder alle om å rengjøre altangulvet og sluken under tregulvet hvert 3dje år.

Vask og renhold av trapper utføres av ansatt renholder. Andelseiere/beboere er likevel forpliktet til ikke å forsøple fellesområdene unødvendig, samt støvsuge dørmatten sin og vaske entredøren sin utvendig.

Husorden Borettslaget Amalie Skramsvei 6

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere i bossrommene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for han som har jobben med bosspannene å prøve å holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

Papir kastes i egne containere som er tilpasset dette utenfor Amalie Skramsvei 2.

VASKERIE

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner og tørketromler kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk og lyset slukkes. Maskinene i vaskeriene skal rengjøres etter bruk, likeledes skyllekarene. Boss kastes i sjakten. Vaskemidler tas med når en er ferdig i vaskeriet.

Klær skal ikke bli liggende i maskinene når de er ferdig vasket og tørke tromlet. Klær som blir hengt opp på tørkerommet skal fjernes med en gang de er tørr.

Vaskeriene er åpen hverdager fra kl.7.00-22.00

Lørdager fra 10.00-22.00

Søndager fra 12.00-22.00 Tidene skal respekteres.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillene avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie. Borettslaget forholder seg til borettslagsloven når det gjelder fremleie. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Husorden Borettslaget Amalie Skramsvei 6

GENERELLE BESTEMMELSER

Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av styret.

Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.

Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukkingsutstyret er i orden.

Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt.

Dersom pilen står på rødt, skal det gis beskjed til styret. Det skal da bestilles etterfylling.

SYKKELBOD

Sykler **skal** plasseres i sykkel-boden som er på vestsiden av borettslaget. Er en usikker på hvor den er kontakt styret.

DYREHOLD

Det søkes til styret om brukeren ønsker å holde dyr. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

- Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund og katt.
- Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv.
- Hvis dyret gjør fra seg på borettslagets område, skal avføringen fjernes av eieren.
- Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.
- Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område

STYRET 2018

Vedtekter

for Borettslaget Amalie Skramsvei 6 org nr 947 060 112, endret på generalforsamling 3. mai 2000, 08.03.2005, 12.10.2005, 19.10.2005, 18.04.2013, 19.03.2015 og sist endret på generalforsamling den 12.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Amalie Skramsvei 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Andelseier er ansvarlig for at riktig antall nøkler (dvs. tre stykker, eventuelt flere gitt ved rekvisisjon) overleveres ny andelseier ved overføring av andel. Overleveres ikke riktig antall nøkler vil tidligere andelseier være økonomisk ansvarlig for utskifting av lås til andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

2-5 Det er ikke tillatt å installere varmepumpe i boligene.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd. Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, går andelen til den med lengst boansiennitet. Dersom to eller flere andelseiere stiller på like vilkår, skal tildelingen avgjøres ved loddtrekning i styret. Borettslover skal selge sin leilighet, skal varsle de øvrige ved oppslag i alle ganger i minimum ti-10 dager. Forkjøpsretten må varles i tråd med borettslagsloven paragraf 4-15, pkt 1, 2 og 3.

I tillegg videreføres:

TILLEGG TIL VEDTEKTENE, VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 10. APRIL 1975:

RETNINGSLINJER VEDRØRENDE TILDELING AV LEILIGHETER I HENHOLD TIL DE OPPRINNELIGE VEDTEKTENES § 6 - FORKJØPSRETT

Vedrørende garasjer

1. Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet i henhold til innflytningsdato.
2. Alle søkere skal ha egen bil/TUNG mc registrert på seg selv eller eget firma, eller sin ektefelle, samboer eller dennes firma i søkeøyeblikket.
3. Fortrinnsberettiget er den person som andelen lyder på eller dennes ektefelle/samboer.
4. Under forutsetning av flere søkere, avgjøres tildelingen ved loddtrekning i styret.
5. Andelseiere er fortrinnsberettiget fremfor utenforstående.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I BORETTSLAGET AMALIE SKRAMS VEI 6**

Velkommen til ordinær generalforsamling 2025

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 24.03.2024 kl. 18:00

Styret har reservert auditorium 5, 3. etasje på NLA Høgskolen, Amalie Skrams vei 3. Styrerepresentant vil ta imot deltakere ved inngang.

Ta med egen kaffekopp/ glass til vann.

[Klipp av – leveres ved inngangen](#)

Generalforsamling, i Borettslaget Amalie Skrams vei 6, 24.03.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver:

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

1. DAGSORDEN

- 1.1 Konstituering
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Antall fremmøtte
- 1.4 Valg av møteleder
- 1.5 Valg av referent/protokollfører
- 1.6 Valg av protokollunderskriver
- 1.7 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.8 Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent (godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall).

4. Godtgjørelse/honorar til styret

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025 (Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4).

Forslag kr. 92000.-.

5. Valg av styret

På valg:
Barbro Matre, styreleder
Kenneth Andresen, nestleder
Kristin Madsen Klokkeide, varamedlem
Siw Johansen, varamedlem

6. Innkomne saker

Det er ingen innkomne saker

Rapport fra styret 2024 i BORETTSLAGET AMALIE SKRAMS VEI 6

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder, Barbro Matre, Amalie Skrams vei 2
Nestleder, Kenneth Andresen, Amalie Skrams vei 4
Styremedlem, Leif Henning Øyre, Øvre Stedjevegen 15C, 6856 Sogndal
Varamedlem, Kristin Madsen Klokkeide, Amalie Skrams vei 6A
Varamedlem, Siw Johansen, Amalie Skrams vei 4

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt både fysiske møter og møter på Teams, samt utstrakt uformell kontakt mellom styremedlemmene for å løse løpende saker.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Det er kun de ordinære styremedlemmene som har deltatt på møtene.

2.3 Saker som har vært behandlet

Generelt vedlikehold/ kartlegging av byggets status
Energikartlegging
Planlegging/ utføring utskiftning vinduer
Dugnad
Røyking på altaner
Skifte av gatelys vegg nr. 4 og 6A (Bergen kommune)
Montering av nøkkelbokser

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Generelt vedlikehold/ kartlegging av byggets status
Planlegging/ utføring utskiftning vinduer
Dugnad m/ container

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 36 andeler:
22 andeler på 50 kvm/ opprinnelig 3-roms/ + 3 boder
8 andeler på 27 kvm/ opprinnelig 1-roms/ + 1 bod
2 andeler på 67 kvm (6A)/ opprinnelig 3-roms/ + 3 boder

2 andeler på 85 kvm (4A)/ opprinnelig 3-roms/ + 2 boder
2 andeler på 89 kvm (Søndre Allmenningen 5/7)/ opprinnelig 4-roms/ 2 boder

Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Generell egenandel er kr. 10 000,- pr. skadetilfelle.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere
I 2024 har følgende av borettslagets boliger blitt omsatt.

Andel 31/ 50 kvm, pris: kr. 3.600.000.-

Andel 17/ 27 kvm, pris: kr. 2.550.000.-

Andel 35/ 89 kvm, pris: kr. 5.850.000.-

Andel 02/ 27 kvm, pris: kr. 2.650.000.-

Pr. 31.12.24 har 1 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Juridiske andelseiere bebor de resterende 33 leilighetene.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024:

- Leieinntekter El-bil fra Elaway kr 8 136. Tilhørende kostnader er ført på konto 6200 felles strøm og varme.
- Styrehonorar ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024 med kr 89 000. Avsetningen i regnskapet var kr 85 700. Vi har foretatt en tilleggsavsetning i styrehonorar med kr 3 300. Total kostnad i regnskapet kr 92 300.
- Avskrivinger. Vaskemaskin anskaffet november 2023 var ikke kjent/hensyntatt i budsjettet. Negativt avvik i forhold til budsjett kr 9 131.
- Andre konsulenthonorarer kr. 71 296 gjelder kartlegging av borettslaget fratrullet Enova støtte.
- Renteinntekter på lagets bankkonto i DNB kr 49 538. Rente p.a. 4,25%.
- Lån med flytende rente ble budsjettert etter siste kjente rentesats 5,6% pluss en økning på 0,5 %. Rente i dag er på 5,65%. Positivt avvik i forhold til budsjett med kr 12 083.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 207 773.
Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 1 221 067.
Egenkapitalen til laget er positiv med kr 3 155 278.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har vært arrangert dugnad i 2024.

5.Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6.Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7.Arbeidsmiljø

Borettslaget har én ansatt. Anna Shepherd er ansatt som renholder med 25 timer per måned.

8.Likestilling

Borettslaget har en kvinnelig ansatt.

Styret består av tre kvinner og to menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9.Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering og sortering av papir og plast er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Amalie Skramsvei 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Amalie Skramsvei 6 som 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 borettslagets 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 borettslaget 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 vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Alta
Arendal
Bergen
Bodø
Drammen

Elverum
Finnsnes
Hamar
Haugesund
Knaresvik
Kristiansand

Mo i Rana
Molde
Sandefjord
Stavanger
Stord
Straume

Tromsø
Trondheim
Tynset
Ulsteinvik
Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: N6PP5-G8FV6-2HDX0-2I7WO-JAADJ-Y18P5



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. Betyggende 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N6PP5-G8FV6-2HDX0-2I7WO-JAADJ-Y18P5

Borettslaget Amalie Skramsvei 6
2024

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Amalie Skramsvei 6
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 780 380	1 688 467	1 772 000	1 887 920
Andre inntekter	3	13 250	45 938	13 000	13 000
Sum inntekter		1 793 630	1 734 405	1 785 000	1 900 920
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	61 251	61 251	61 550	61 900
Styrehonorar	5	92 300	88 000	85 700	91 700
Arbeidsgiveravgift		21 646	21 040	20 840	21 710
Avskrivninger	6	27 331	16 822	18 200	10 650
Felles strøm og varme		60 043	59 706	60 000	61 000
Festeavgift/tomteleie		5 200	5 200	5 200	5 200
Kommunale avg. og eiendomsskatt		440 951	411 579	435 000	480 000
Andre driftskostnader	7	335 976	331 592	358 940	364 440
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 696	18 746	11 000	13 000
Vedlikehold	9	63 335	76 828	125 000	135 000
Forretningsførsel		104 096	110 935	104 000	109 100
Revisjonshonorar		11 000	10 250	11 000	11 500
Andre konsulent ­ honorarer		71 296	0	0	0
Forsikring		131 429	121 684	131 400	145 200
Sikringsfond		10 633	9 979	10 000	10 600
Tap på fordringer		0	23 037	0	0
Sum driftskostnader		1 440 184	1 366 650	1 437 830	1 521 000
Driftsresultat		353 446	367 755	347 170	379 920
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		49 538	33 542	0	0
Andre renteinntekter		400	592	0	0
Sum finansinntekter		49 939	34 134	0	0
Rentekostnader lån		148 917	130 777	161 000	145 000
Sum finanskostnader		148 917	130 777	161 000	145 000
Resultat av finansposter		-98 978	-96 643	-161 000	-145 000
Resultat		254 467	271 112	186 170	234 920
Til/fra annen EK		254 467	271 112	0	0
Sum disponeringer		254 467	271 112	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
		Borettslaget Amalie Skramsvei 6	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	4 784 576	4 784 576
Andre driftsmidler	6	36 529	63 860
Sum varige driftsmidler		4 821 105	4 848 436
Sum anleggsmidler		4 821 105	4 848 436
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	26 821
Forskuddsbetalte kostnader		208 863	194 065
Andre fordringer		12 167	18 975
Avsetning tap		0	-23 037
Sum fordringer		221 030	216 824
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 307 195	1 070 858
Skattetrekk		2 341	0
Sum bankinnsk. og kontanter		1 309 536	1 070 858
Sum omløpsmidler		1 530 565	1 287 683
SUM EIEDELER		6 351 671	6 136 119

Balanse pr. 31.12.2024			
		Borettslaget Amalie Skramsvei 6	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 151 678	2 897 211
Sum opptjent egenkapital		3 151 678	2 897 211
SUM EGENKAPITAL		3 155 278	2 900 811
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 571 466	2 645 492
Borettsinnskudd	11	315 428	315 428
Sum langsiktig gjeld		2 886 894	2 960 920
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		12 167	10 483
Leverandørgjeld		179 965	150 885
Skyldige off. myndigheter		17 110	14 303
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		94 669	91 369
Påløpne renter		794	1 218
Annen kortsiktig gjeld		4 793	6 129
Sum kortsiktig gjeld		309 498	274 388
SUM GJELD		3 196 392	3 235 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 351 671	6 136 119

Bergen,
Styret for Borettslaget Amalie Skramsvei 6

Barbro Matre	Leif Henning Øyre	Kenneth Andresen
Styrets leder	Styremedlem	Nestleder

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	1 396 644	1 329 900	1 396 400	1 508 480
3804 Utleie garasjeplasser	38 400	36 600	38 400	38 400
3812 Utleie parkeringsplasser	16 200	14 280	16 200	16 200
3816 TV og internett	246 240	228 204	246 240	246 240
3825 Leieinntekter El-bil	8 136	8 563	0	0
3828 Fryseboks	1 800	1 800	1 800	1 800
3848 Gangvask	72 960	69 120	72 960	76 800
Sum felleskostnader	1 780 380	1 688 467	1 772 000	1 887 920

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855 Vaskeripenger	13 250	15 901	13 000	13 000
3885 Andre inntekter	0	30 037	0	0
Sum andre inntekter	13 250	45 938	13 000	13 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 1
Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,15

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	89 000	85 700	85 700	91 700
5331 Avsetning styrehonorar	3 300	2 300	0	0
Sum styrehonorar	92 300	88 000	85 700	91 700

Note 6 - Andre eiendeler

	2 Stk Tørketromler 2011	Ladeanlegg for El.biler	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	63 125	51 500	45 669
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	63 125	51 500	45 669
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	18 197	9 133
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	63 125	49 983	10 656
Bokført verdi pr.31.12	0	1 516	35 012
Anskaffelsesår	2011	2020	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	4

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	0	700	700
6300 Leiekostnader	0	0	500	500
6325 Renovasjon	478	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	929	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	0	11 335	16 000	16 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	5 583	1 694	1 500	1 500
6360 Renhold og matteleie	1 310	258	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	15 000	15 000
6370 Garasjer	948	0	0	0
6375 TV og internett	243 881	232 801	246 240	246 240
6376 Vaktmestertjenester	69 876	66 678	67 000	70 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	1 500	1 500
6391 Diverse serviceavtaler	7 565	7 143	7 500	8 000
6800 Kontorkostnader	1 099	973	2 000	2 000
6860 Kursutgifter	0	9 400	0	0
6940 Porto	0	0	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	0	-2	0	0
7779 Andre gebyr	1 910	1 313	0	2 000
7782 Kostnader bomiljø	2 396	0	0	0
Sum driftskostnader	335 976	331 592	358 940	364 440

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	0	360	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 494	1 397	1 000	1 000
6540	Inventar	0	1 828	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	13 717	0	0
6553	Abonnement og lisenser	2 202	1 444	0	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		3 696	18 746	11 000	13 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	35 200	0	125 000	125 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	12 991	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 337	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	5 535	8 185	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	1 090	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	38 454	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	12 173	0	0	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	8 796	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	8 402	0	0
Sum vedlikehold		63 335	76 828	125 000	135 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	4 784 576
Anskaffelseskost pr.31.12	4 784 576
Bokført verdi pr.31.12	4 784 576
Anskaffelsesår	1959

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	2 886 894	2 960 920
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 784 576	4 784 576

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,65%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2017	3 238 000	
Nedbetalt tidligere	592 508	
Nedbetalt i år	74 026	
Lånesaldo 31.12		2 571 466
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2043		

Sum langsiktig gjeld2 571 466

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt2024

Gjeld til kredittinstitusjoner	2.132.606
--------------------------------	-----------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12134507096	1	120 904	120 904
	1	118 155	118 155
	2	101 878	203 756
	2	83 994	167 988
	22	69 287	1 524 314
	8	54 544	436 352

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 013 295	866 878
Periodens resultat	254 467	271 112
Årets avskrivninger	27 331	16 822
Årets investeringer	0	-67 169
Avdrag lån	-74 026	-74 348
Endring i disponible midler	207 773	146 417
Disponible midler 31.12.	1 221 067	1 013 295

Dokumentet er elektronisk signert

Varsel om synfaring i leilegheitene samt informasjon om arbeid som skal utførast på fasade mot Amelie Skramsvei

Generell informasjon

Me viser til siste årsmøtet der me orienterte om at styret for burettslaget arbeida med å få utbetra fasaden på bygningane våre, no er tiden komen der arbeida vil starta. I første omgang er det fasaden mot Amalie Skramsvei som blir utbetra, fasadeuttrykket vil bli slik som vist på illustrasjonen nedafor. Fram mot neste årsmøte vil me legge fram ein plan for utbetring for de andre fasadane på bygningane våre.

Arbeida vil starte opp i veke 39 og vil være avslutta i veke 45, meir detaljar om framdrifta visast på framdriftsplanen nedanfor. Det gjerast merksam på at det undervegs vil kunne bli justeringar av denne. Det er entreprenørselskapet Berland Bygg AS som skal utføra arbeida.

Synfaring av leilegheitene

Som ei førebuing for oppstart av arbeida må entreprenøren inn i alle leilegheitene som har fasade mot Amalie Skramsvei, for å ta mål av vindu og storleik på foring, dette vil skje **førstkomande fredag den 12 september mellom klokka 10:00-11:00**. Det er fint om de er heime på dette tidspunktet, men personen som skal utføre dette vil ha med seg hovudnøkkel slik at han kan låse seg inn i leilegheita.

Beskriving av arbeidet som skal utførast er som følger;

- Skifte av vindauge på soverom og kjøkken samt i trapperom
 - På innsida vil vindua ha fargen bomull – NCS 0502Y
 - Foringar og lister vil ha farge tilsvarande vindauge
 - Lister til vindu vil ha dimensjon 12x80 mm – dei vil ha synleg stifting, som er mest vanleg i dag – er det nokon som vil heilsparkle og male desse for å skjule stiftinga må dei syte for dette sjølv.
 - For dei av dykk som har listefri løysing vil entreprenør førebu foring for dette, men sparkel og malingsarbeid må kvar enkelt syte for sjølv
- Tilleggsisolering av veggfelt over og under vindauge – her blir det nye fasadeplater
- Murar vil gjennomgå mur fasade og utbetra denne der denne er skada
- Male fasaden mot Amalie Skramsvei
- Montere veggventil på kjøkken og soverom
 - I dag er det ventil i vinduskarm, men då vi skal montere lydvindauge er det ikkje ventil i desse – vi må soleis løysa frisklufttilførsel ved eigne lydventilar i vegg
 - På kjøkken er det allereie ein veggventil, denne blir skifta ut med ny ventil
 - På soverom vil vi kjernebore i murvegg for å få på plass lydventil i vegg
- Luftsirkulasjon i leilegheit
 - Slik situasjonen er i dag er det for dårleg luftsirkulasjon i leilegheitene. Det beste hadde vore å få montert eit balansert ventilasjonsanlegg, men dette ville for leilegheitene våre ha fått ei svært stor kostnad. Løysinga som vi vil anbefale at kvar enkelt gjer her er å få montert ei baderoms vifte som har ein liten sirkulasjon heile tida – som justerer opp hastigheita når ein dusjar. Fleire har allereie ei slik baderoms vifte, for dei som ikkje har slik vifte vil vi hjelpe til med å finne løysingar. Dette arbeidet ligg ikkje inne i entreprisen som Berland Bygg er engasjert til å utføre

- Vi arbeider også med å finne ei løsning med eit litt meir tiltalende inngangsparti. Dette kan gjerast ved å få litt større takoverbygg og anna belysning enn det som er der i dag

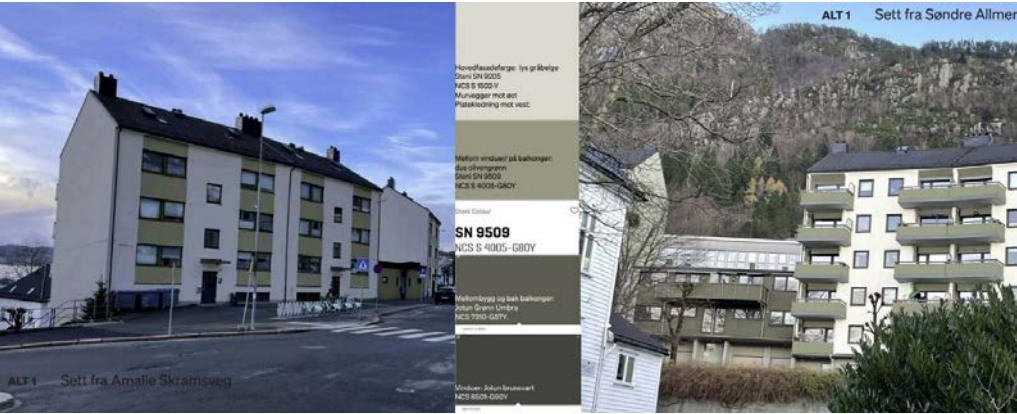
I forkant av arbeida blir det sett opp stillas, denne vil ha topp presenning, høgst sannsynleg må vi også ha presenning i framkant – været framover vil være styrande for dette. Som framdriftsplanen viser vil stillasa for kvar blokk stå i om lag 5 veker. Vi har forståing for at nokon kan oppleve dette som ei belastning, men dette er naudsynt for at vi skal få utført arbeida på ein trygg og god måte. Når entreprenør seinare skal inn i leilegheitene for å gjera arbeid vil dei gje beskjed om dette nokre dagar i forkant.

Nedafor visast framdriftsplan for arbeidet, samt illustrasjon som viser korleis fasaden vil sjå ut når arbeidet er ferdig.

Det skal bli kjekt å koma i gang, vi ser frem til å få ein ny og meir tiltalende fasade.

DETTE SKAL BLI BRA!

Illustrasjon som viser fasadane slik dei vil bli (fargeattgjeving på bildet vil avvike noko)



Fremdriftsplan Amalie skramsvæg 2-4
Rev. 10/9-25
M.R.

	30	39	40	41	okt 25	42	43	44	45	nov 25	46	47	48	49	des 25	50	51
FASE 1																	
Opprøpning																	
Stillas montering 2-4																	
Tømmer 2-4																	
Vindusbytte 2-4																	
Kjerneborring 2-4																	
Murer 2-4																	
Maler 2-4																	
Demontering stillas 2-4																	
Stillas montering 6, 6A																	
Tømmer 6, 6A																	
Vindusbytte 6, 6A																	
Kjerneborring 6, 6A																	
Murer 6, 6A																	
Maler 6, 6A																	
Demontering stillas 6, 6A																	
Neidrigg																	

Helsing
Styret i burettslaget

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

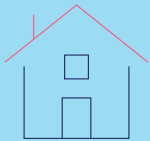
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATOR 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



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 avvike 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, kan budgiver ikke trekke tilbake budet eller endre budet. Budet er bindende for budgiver fra det tidspunkt budet er formidlet til selger, med mindre budgiver får meddelelse om at budet ikke er akseptert innen. 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.



EMERA

EIENDOMSMEGLING