



Velkommen til

Kjenndalsåsen 80
5225 Nesttun

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kjenndalsåsen 80
5225 Nesttun

Strøkent rekkehus med garasje plass, flotte hage- og uteområder, meget god standard og en barnevennlig beliggenhet

Rekkehuset i Kjenndalsåsen 80 ligger i et av de mest familievennlige boligområdene på Nesttun – med kort vei til barnehager, skoler, gode kollektivtilbud, et mangfold av butikker og vakker natur. Her får du en praktisk og behagelig hverdag i et rolig og trivelig nabolag, samtidig som du har enkel tilgang til alt av service, fritidstilbud og turmuligheter.

Boligen har gode solforhold og fine uteområder både mot øst og mot vest. Borettslaget har skiftet kledning på bygningsmassen, store deler av vinduer og tak ble byttet i hele borettslaget i en periode på 1-2 år med oppstart i 2020. Innvendig holder også boligen meget god standard, blant annet med bad fra 2019 og nyere kjøkken. Alt i alt en flott familiebolig. Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

| | | |
|--|----|---|
| <u>Prisantydning</u> | kr | 3 990 000 |
| <u>Andel fellesgjeld pr 02.12.2025</u> | kr | 444 156 |
| <u>Omkostninger*</u> | kr | 9 300 |
| <u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u> | kr | 4 443 456 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u> | kr | 6 979 |
| <u>BRA/BRA-I</u> | | 89/84 m ² |
| <u>Ant. sov.</u> | | 3 |
| <u>Eiendomstype</u> | | Andelsleilighet |
| <u>Eierform</u> | | Andel |
| <u>Byggeår</u> | | 1989 |
| <u>Energimerking</u> | |  |

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aksel Reinholdtsen Innvær
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|---|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 3 990 000 |
| Andel fellesgjeld pr 02.12.2025 | kr | 444 156 |
| Omkostninger* | kr | 9 300 |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | 4 443 456 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 6 979 |

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 210

Sum omkostninger: kr 9 300

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 - 10 000 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 979 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-TV og internett, garasjeleie, renter og avdrag fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, drift og vedlikehold.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Laget har vedtatt innføring av lån med individuell finansiering i forbindelse med balansert ventilasjon og takløft. Alle kostnader i forbindelse med den individuelle finansieringen dekkes av de andelene dette gjelder. Disse andelene har en ekstra linje på sine felleskostnader med kostnad for dette indfin.-lånet.

Spesifikasjon av lån:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636.56.65056

Lånebeskrivelse: DnB 1636.56.65056 rehabilitering m/indfin

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,29%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 444 156,01

Total saldo lån: 20 870 093,82

Innfrielsesdato: 31.12.2051

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Kostnader til strøm etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Andel nr. 2 i Kjenndalsåsen Borettslag, org. nr. 953460092 med tilhørende borettslag til bolig.

Andelen ligger i Kjenndalsåsen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er BOB

Boligbyggelag.

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.

Om borettslaget

Man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslaget.

Forretningsfører

BOB Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Rekkehus:

BRA-i: 84 m²

BRA total: 84 m²

1. etasje

BRA-i: 42 m². Gang, bad, vaskerom, to soverom og bod.

TBA: 26 m². Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 42 m². Stue, kjøkken og soverom.

TBA: 9 m². Terrasse.

Frittstående bod:

BRA-e: 5 m²

BRA total: 5 m²

1. etasje

BRA-e: 5 m². Bod.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Parkering

Kjennaldalsåsen Borettslag har en garasje med parkeringstak og parkeringsområde ved bosshuset til sin disposisjon. Hver andelseier har sin oppmerkede plass enten i garasjen eller på garasjetaket. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende, 8 stk på garasjetaket. I tillegg er det 14 parkeringsplasser foran garasjen som skal brukes til størst mulig nytte for alle beboere.

Borettslagets eiendom

Gnr. 43, Bnr. 807 (Ideel andel) i Bergen kommune.

Tomteareal er 15 414 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, trapper, murer, terrasse og noe beplantning.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hunder skal alltid holdes i bånd og luftes utenfor borettslaget. Styret kan pålegge beboere å oppgi husdyrholdet hvis deres husdyr fører til ulempe for andre i borettslaget.

Beboernes forpliktelser

Hver enkelt beboer har plikt til å holde orden utenfor egen bolig. Vinterstid gjelder dette også strøing.

I bossuken skal bossplattene vaskes, det skal spyles eller kostes inne i bosshuset og utenfor. I tillegg skal avfallsbeholderen som henger på bosshuset tømmes ved behov.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett fra borettslag og forretningsfører ligger vedlagt prospektet.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0003237134

Byggeår

Ca. 1989

Innhold

Boligen innehar en funksjonell planløsning og er skreddersydd for en familie. Huset har god standard, med flotte uteområder. Både hage, terrasse og altan. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Boligen inneholder følgende:

1.etasje: Gang, bad, vaskerom, to soverom og bod. Utgang til terrasse på 25,6 kvm.

2.etasje: Stue, kjøkken og soverom. Utgang til terrasse på 8,8 kvm.

Frittstående bod på 5 kvm.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard, med moderne, tidsriktige innredninger og en rekke oppgraderinger som gjør at hjemmet oppleves både funksjonelt og innbydende. Her kan du flytte rett inn uten behov for større tiltak.

Kjøkken:

Boligen har et nyere og stilrent kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Over benken er det lagt fliser, og løsningen er både praktisk og tidløs.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer:

- Induksjonsplatetopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Kjøl- og frys
- Oppvaskmaskin

I tillegg har kjøkkenet ventilator og stål oppvaskkum. En pen og gjennomført kjøkkenløsning med gode arbeidsflater.

Bad:

Boligen har et lekkert, helfislet bad fra 2019. Her finner du blant annet:

- Vegghengt toalett
- Helstøpt servant
- Skuffer med slette fronter
- Moderne dusjvegg i klart glass

I tillegg ble vaskerommet pusset opp i 2019, og fremstår praktisk og oppdatert.

Planløsning:

1. etasje:

Gang (12,8 m²), bad (4,2 m²), vaskerom (3,4 m²), soverom (9,9 m²), soverom (6,8 m²), bod (2,8 m²).

Fra 1. etasje er det utgang til en flott terrasse på 25,6 m².

2. etasje:

Stue (24,2 m²), kjøkken (8,4 m²), soverom (8,4 m²).

Fra 2. etasje er det utgang til altan på 8,8 m² – perfekt for morgenkaffen.

Vesentlige oppgraderinger:

Boligen er godt ivaretatt og har fått flere viktige moderniseringer:

- Vedovn installert ca. 2009
- Bad og vaskerom pusset opp i 2019

- Varmtvannsbereder montert i 2019
- Nye automatsikringer og overspenningsvern fra 2019
- Varmepumpe installert i 2021
- Taktekingen skiftet i 2020
- Ytterkledningen skiftet i 2020
- Terrasse i 1. etasje oppført i 2021

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Øvrige rom har moderne laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser. Øvrige rom har malte flater, og stuen har i tillegg en dekorativ spilevegg.

Tak: Malte flater i hele boligen.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med en kombinasjon av varmekabler (gang, soverom i 1. etasje og bad), vedovn og varmepumpe – en energieffektiv og komfortabel løsning gjennom hele året.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG:2 (avvik som kan kreve tiltak) er satt på følgende:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Bad: Overflate vegger og himling
- Bad: Overflate gulv
- Vaskerom: Overflate vegger og himling
- Vaskerom: Membran, tettesjiktet og sluk

Innbo og løsøre

Lampe i skråvindu i stuen følger ikke med (mulig den ikke er der under visning).

Beliggenhet

Kjenndalsåsen 80 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Kjenndalsåsen. Området består hovedsakelig av nyere småhus- og rekkehusbebyggelse og er kjent for sitt trygge bomiljø, lite trafikk og nærhet til natur – et ideelt sted for barnefamilier.

Nærhet til barnehager og skoler:

Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gir gode valgmuligheter for familier:

- Espira Helldalsåsen barnehage – med tydelig fokus på naturopplevelser og store uteområder.
- Akasia Ramstad barnehage
- Kjenndalslia Kanvas-barnehage – svært nært Kjenndalsåsen
- Sædalen skole
- Midtun skole

Dette sikrer kort og praktisk hverdagslogistikk for småbarnsforeldre.

Kollektivtransport:

Bussrute 16E har hyppige avganger mot Bergen sentrum og mot Nesttun senter. Busstoppet ligger innen kort gangavstand.

Den lokale skoleruten Skyss linje 99 stopper blant annet ved Kjenndalsåsen, noe som viser at området er godt tilknyttet nærliggende skoler og knutepunkter. Ruten går via Helldalsåsen, Sandbrekkeveien, Midtun og videre til Nesttun Terminal.

Nesttun sentrum har i tillegg svært gode kollektivmuligheter via både buss og Bybanen, som gjør at man enkelt når både Fana, Lagunen, flyplassen (BGO) og Bergen sentrum.

Butikker og servicetilbud:

Nesttun senter er et komplett nærsenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

I Nesttun sentrum finner du et stort utvalg av dagligvare og spesialbutikker, blant annet: Extra Nesttun, Kiwi Nesttun Sentrum, Baker Brun, Vinmonopolet, Sport Outlet, Jernia, Nille og en rekke andre butikker langs Østre Nesttunvegen.

Dette gir kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Tur- og friluftsmuligheter:

Nesttun og omgivelsene byr på en rekke fine turmuligheter. Kjenndalsåsen ligger tett på Helldalsåsen-området, som er et kjent utgangspunkt for både korte og lengre turer. Fra området går det stier mot Sædalen, Kringlebotn og de store friluftsområdene i Fana. Det finnes flere nærliggende grøntområder, skogsløyper og gode akebakker vinterstid – perfekt for aktive barn og familier som liker å være ute.

Et spesielt barnevennlig område:

Kjenndalsåsen er kjent for sitt rolige bomiljø og svært begrenset trafikk, noe som gjør området trygt for barn. Mange familieboliger i området betyr at barna lett finner lekekamerater, og det er gode, trygge gangveier nedover mot Nesttun og nærliggende busstopp.

Oppsummert:

Rekkehuset i Kjenndalsåsen 80 ligger i et av de mest familievennlige boligområdene på Nesttun – med kort vei til barnehager, gode kollektivtilbud, et mangfold av butikker og vakker natur. Her får du en praktisk og behagelig hverdag i et rolig og trivelig nabolag, samtidig som du har enkel tilgang til alt av service, fritidstilbud og turmuligheter.

Bebyggelse

Boligen ligger i et område bestående av boligbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Moderniseringsarbeider

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert cirka i 2009.
- Badet ble pusset opp i 2019.
- Vaskerommet ble pusset opp i 2019.
- Varmtvannsberederen ble montert i 2019 (fra 2018).
- Nye automatsikringer og overspenningsvern fra 2019.
- Taktekingen ble skiftet i 2020.
- Ytterkledningen ble skiftet i 2020.
- Terrassen i 1.etasje ble oppført i 2021.
- Vinduene i 1.etasje er fra 2020.
- Vinduene i 2.etasje er fra 2014 og 2021.
- Ytterdøren er fra 2018.
- Altandør med felt av isolerglass, fra 2018 og 2019.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 25.06.1990. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 25.06.1990

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler i gangen, soverom i 1.etasje og badet. Ellers vedovn og varmepumpe.

Informasjon strømforbruk: Strømvtale - Norgespris

I følge egenerklæring datert 16.12.2025 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025.

Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd

Bergen Fiber/Altibox er leverandør av TV og internett til borettslaget.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Regulering

96,8% av eiendommen er regulert til fellesområder, boliger, felles gangareal og avkjøpsrel m.m. iht. reguleringsplan "Fana. Gnr 43 bnr 455, Sandal/Sædal/Nattland, planområde 5 felt B-6, boliggruppe A-1, plan for utbygging" med planid. 6985000.

3% av eiendommen er regulert til felles avkjørsel iht. reguleringsplan "Fana.

Sandal/Sædal/Nattland, planområde 5, felt B6, delområde A1" med planid. 6980050.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i øvrig byggesone iht. kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2018" med planid. 65270000. Hensynssoner iht. planen: Gul og rød veistøysone.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 890 577 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 562 308 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 74 474 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og vil bli avklart fortløpende etter salg.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Annelin Hoff

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 1,40% av salgssum inkl. andel fellesgjeld (Minimumsprovisjon kr 49 900,-)

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360,-

Markedspakke, kr 18 900,-

Oppgjørshonorar, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Visningshonorar per visning, kr 1 875,-

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 712,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 050,-

Eierskiftegebyr, kr 6 570,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Mats Hansen den 15.12.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 402 33 823
E-post: aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















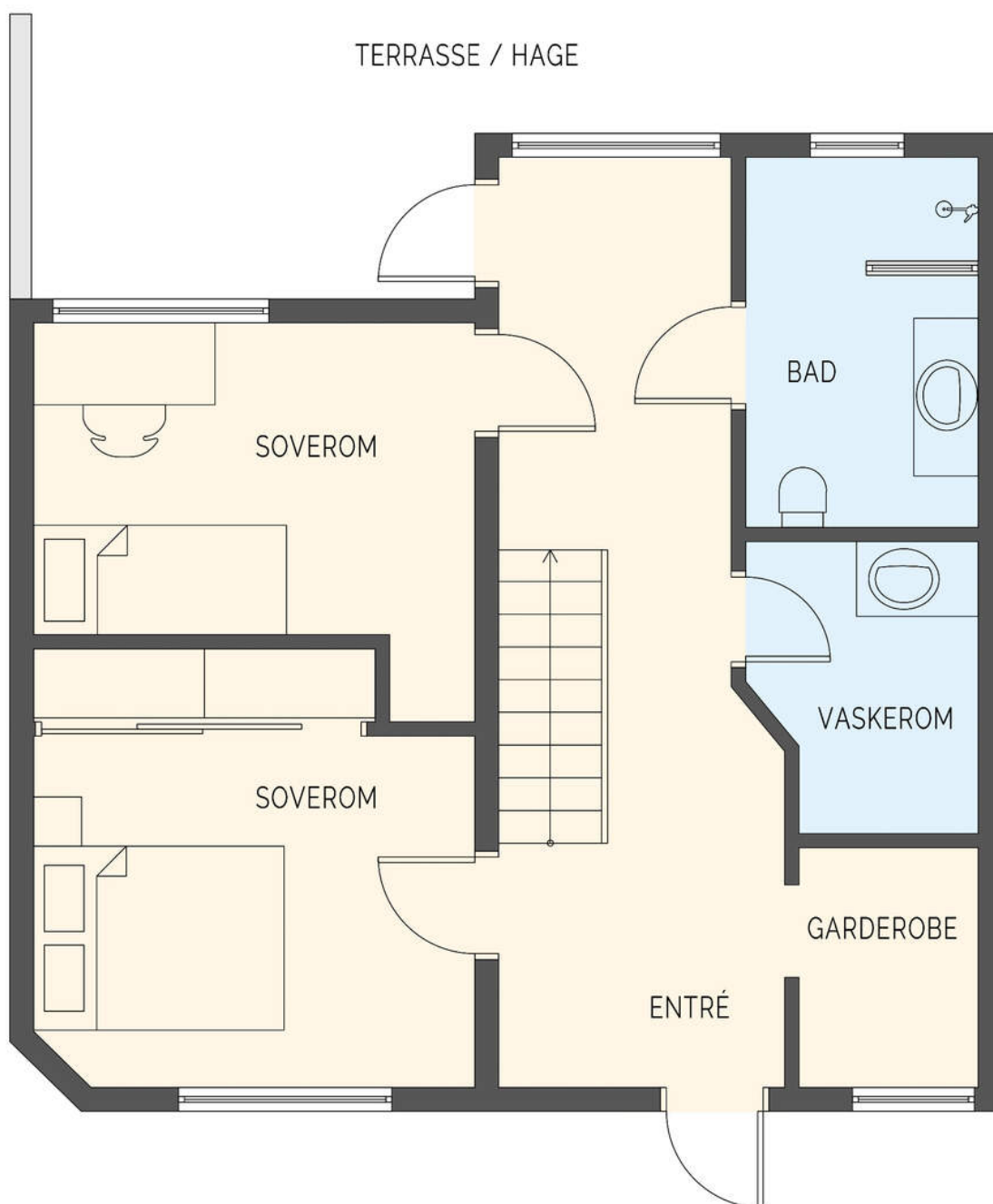










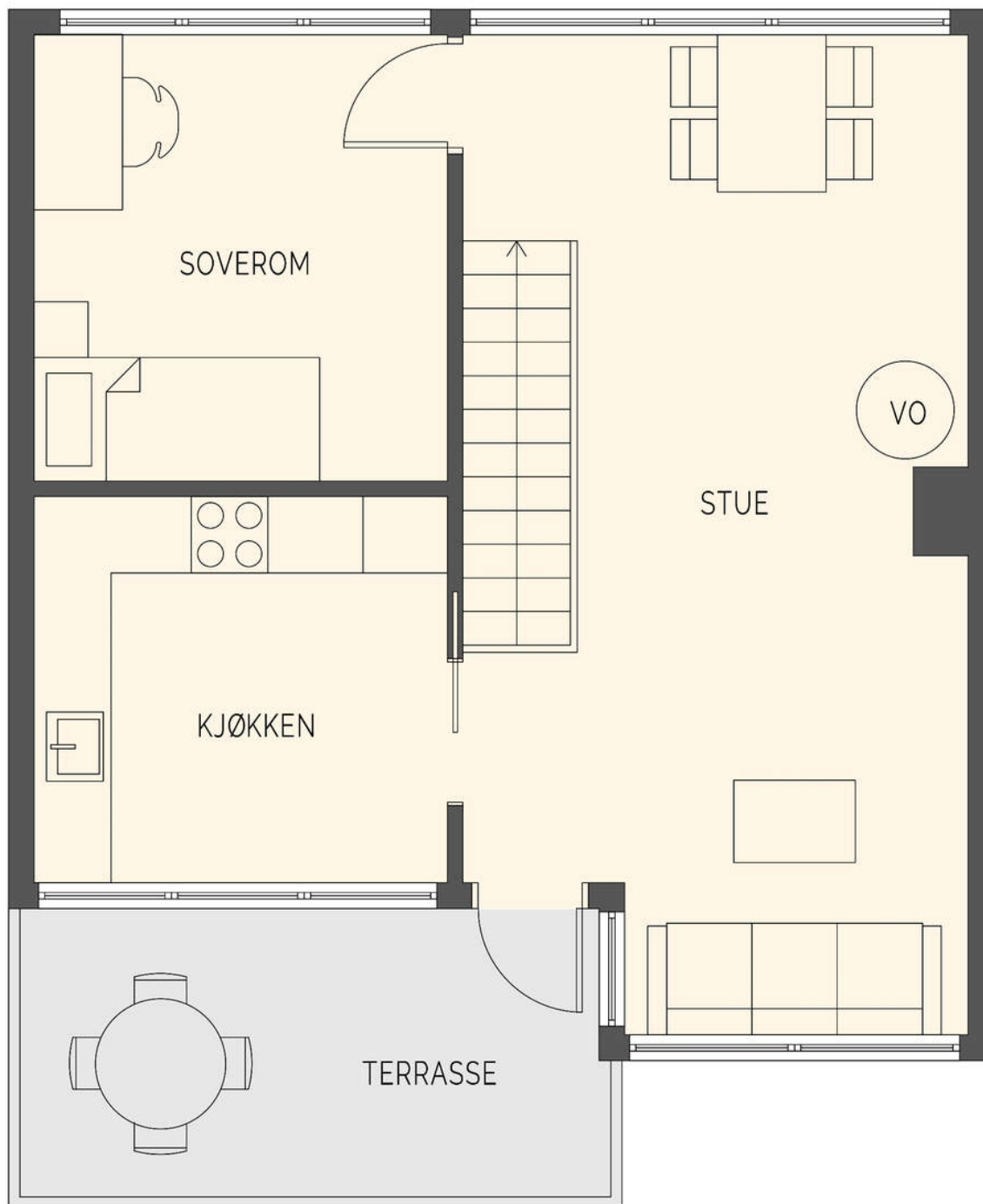


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KJENNDALSÅSEN 80

Nabolaget Kjenndalen/Kringlebotn - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|---------------|---------|
| Kjenndalslia Linje 16E | 3 min | 0.3 km |
| Nesttun sentrum Linje 1 | 7 min | 3.6 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 18 min | 12.8 km |
| Bergen Flesland | 18 min | |

SKOLER

| | | |
|--|---------------|--------|
| Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser | 4 min | 2.5 km |
| Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser | 6 min | 3.7 km |
| Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser | 9 min | 4.7 km |
| Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser | 9 min | 5.8 km |
| Slåtthaug videregående skole 400 elever | 9 min | 4.6 km |
| Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser | 11 min | 6.8 km |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

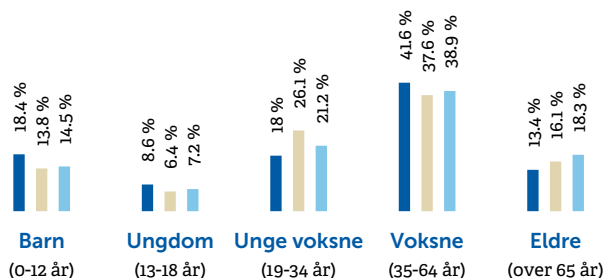
Veldig bra 86/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Kjenndalen/Kringlebotn | 2 481 | 982 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



BARNEHAGER

| | | |
|--|---------------|--------|
| Kjenndalslia Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn | 5 min | 0.4 km |
| Espira Helldalsåsen barnehage (1-5 år) 85 barn | 10 min | 0.8 km |
| Sandalsbotn barnehage (1-5 år) 65 barn | 17 min | 1.4 km |

DAGLIGVARE

| | | |
|--------------------------------|---------------|--------|
| Meny Midtun PostNord | 19 min | 1.5 km |
| Rema 1000 Midtun | 19 min | |

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

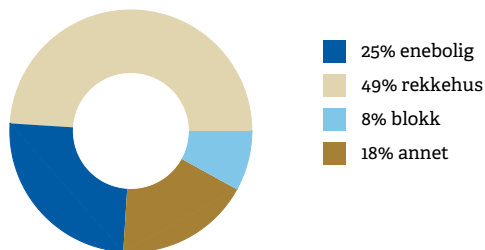
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 88/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Kjendalslia miniballbinge | 6 min  |
| Ballspill | 0.4 km |
|  Sandalslien ballbinge | 9 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  NEXT Midtun | 17 min  |
|  Spent Nesttun | 4 min  |

BOLIGMASSE



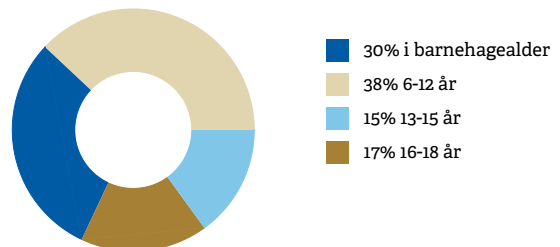
” «Rolig område, nærhet til fritidsaktiviteter, skole, fotball, barnehager, Bergendal Gård.»

Sitat fra en lokalkjent

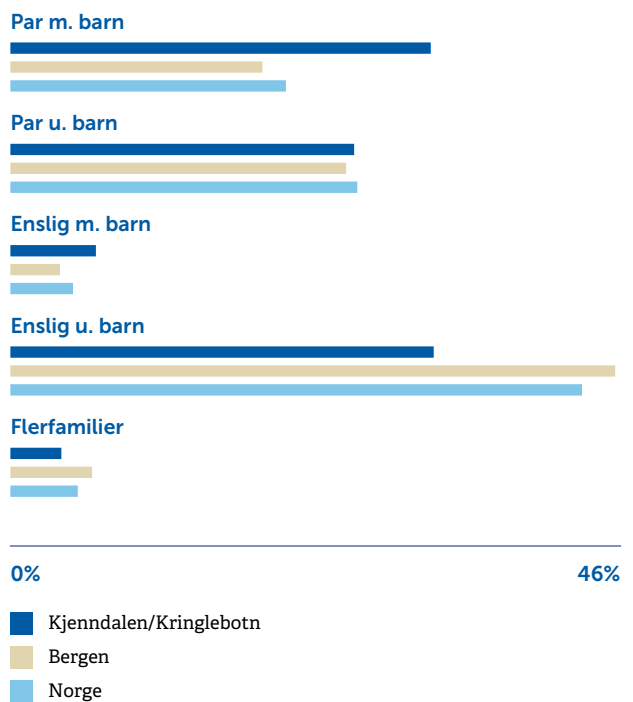
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  AMFI Nesttun | 7 min  |
|  Apotek 1 Midtun | 17 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

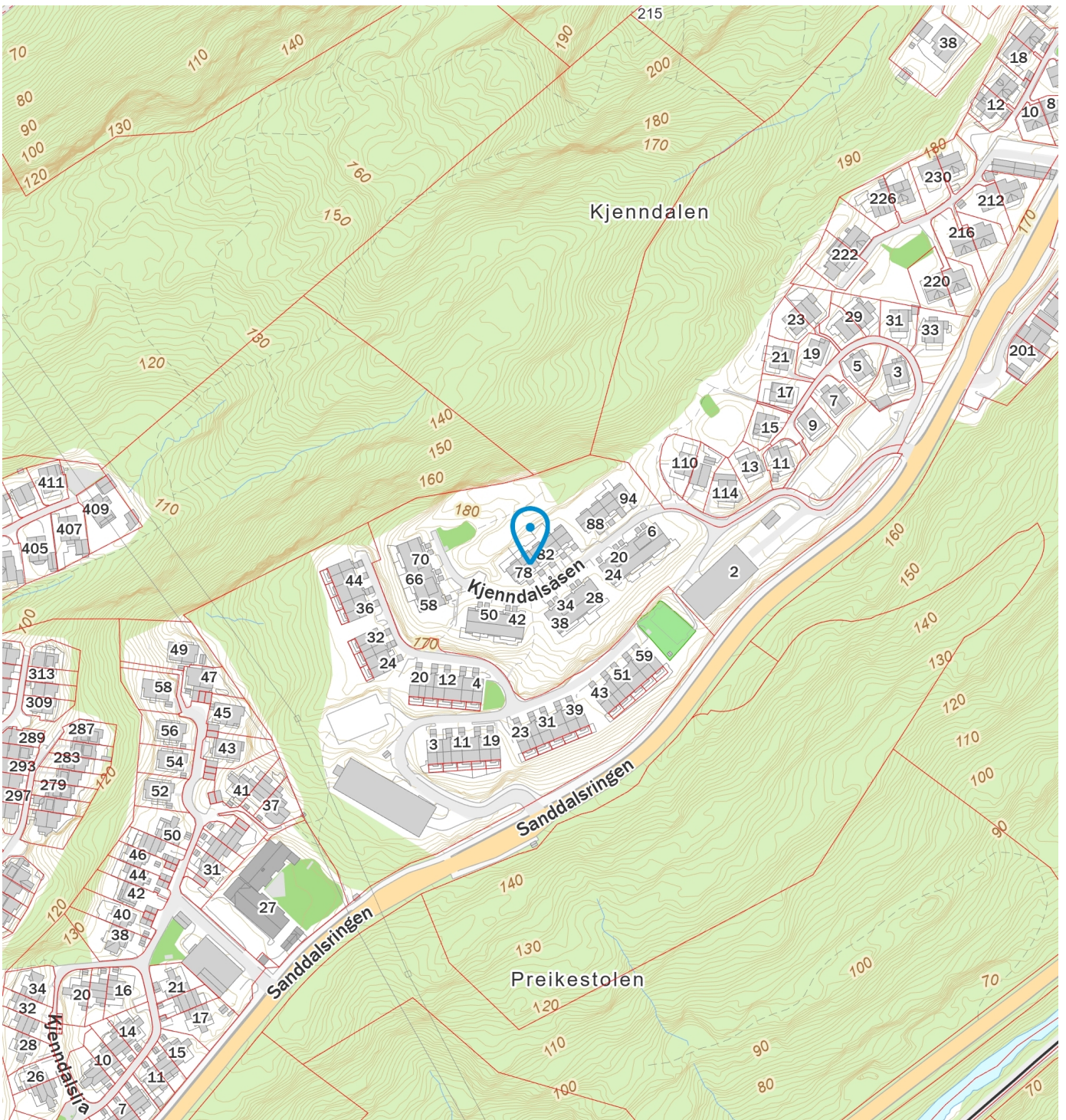
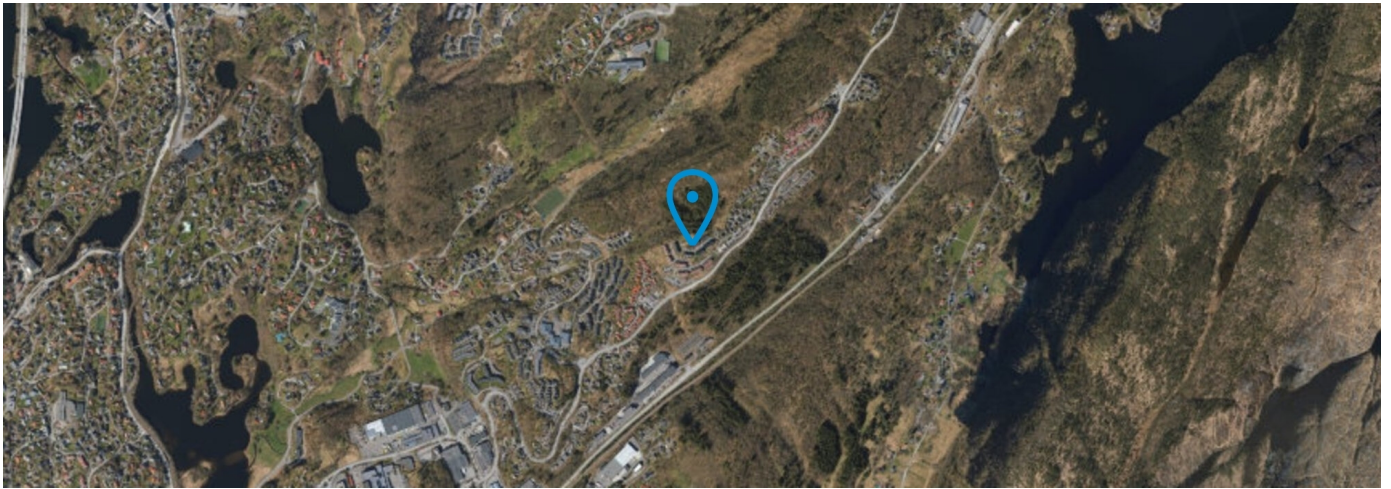


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

| | | Norge |
|----------------------|------------|------------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

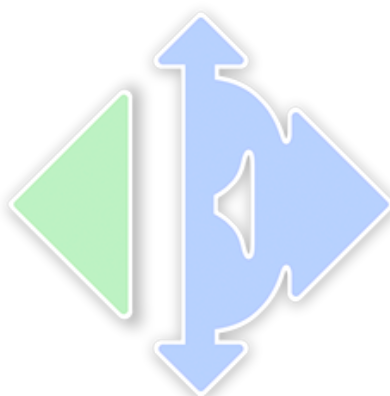
Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag rekkehus
Kjennedalsåsen 80
5225 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 11 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 15/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|--|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:43, Bnr: 807 |
| Hjemmelshaver: | Annelin Hoff |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | 2 |
| Tomt: | 15 410 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | Ikke fremvist |
| Offentl. avg. pr. år: | - |
| Forsikringsforhold: | - |
| Ligningsverdi: | Fastsettes av skatteetaten |
| Byggeår: | 1989 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 09.12.2025 |
| Forutsetninger: | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| Oppdragsgiver: | Annelin Hoff |
| Tilstede under befaringen: | Hjemmelshaver |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, trapper, murer, terrasse og noe beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Kenneth Høiland

Kontaktperson: Kenneth Høiland

Beliggenhet:

Boligen ligger i et etablert boligområdet. Nærbutikk med post i butikk i nærhet. I nærområdet er det flere barnehager og skole, her finner man også en flerbrukshall. Bussholdeplass like utenfor boligen med gode forbindelser til Nesttun, Birkelundstoppen og sentrum. Til sentrum kjører man på cirka 20 minutter og cirka 10 minutter til Haukeland sykehus. Turmuligheter på Landåsfjellet og Nubbevannet hvor en kan ta seg et bad sommerstid og turstier opp til Ulriken.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 460 092

Navn/foretaksnavn: KJENNEDALSÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 28.02.1989

Takstobjektet:

Borettslag rekkehus over to plan.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 25,6m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 8,8m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, soverom i 1.etasje og badet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, stuen har innslag av spilevegg.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert cirka i 2009.
- Badet ble pusset opp i 2019.
- Vaskerommet ble pusset opp i 2019.
- Varmtvannsberederen ble montert i 2019 (fra 2018).
- Nye automatsikringer og overspenningsvern fra 2019.
- Taktekkingen ble skiftet i 2020.
- Ytterkledningen ble skiftet i 2020.
- Terrassen i 1.etasje ble oppført i 2021.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1. Etasje | 42 | 0 | 0 | 26 | 39 | 3 |
| 2. Etasje | 42 | 0 | 0 | 9 | 42 | 0 |
| SUM BYGNING | 84 | 0 | 0 | 35 | 81 | 3 |
| SUM BRA | 84 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Frittstående bod | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| SUM BYGNING | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| SUM BRA | 5 | | | | | |

BRA-i:

1. Etasje: Gang(12,8m²), bad(4,2m²), vaskerom(3,4m²), soverom(9,9m²), soverom(6,8m²), bod(2,8m²).
2. Etasje: Stue(24,2m²), kjøkken(8,4m²), soverom(8,4m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

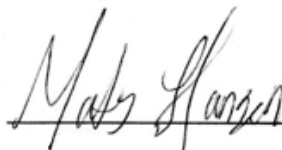
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/12/2025



Mats Hansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betongkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet trekledning utvendig.

Vær oppmerksom på:

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Merknader:

©msst.no

8/16

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene i 1.etasje er fra 2020.
Vinduene i 2.etasje er fra 2014 og 2021.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2018.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2018 og 2019.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:
Deler av konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekingen ble skiftet i 2020, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Merknad/vurdering av avvik:

Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet.

Isolasjonen sperrer stedvis for ventileringen på loftet, mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens kan oppstå.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 25,6m².

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 8,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Eier opplyser at det i dokumentasjonen til vaskerommet kun er opplyst at det er benyttet membran på gulvet. Det er uvisst om minimumskravet for membranoppkant er oppfylt ved dørterskel og langs vegger. Manglende membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er noe begrenset tilkomst til sluket som følge av at innredning er fastmontert over. Det er viktig med god tilkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjø- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i eiers periode.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er kun montert rekkverk på en av sidene i innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

EIERSKIFTERAPPORT™

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | Deler av konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet. Isolasjonen sperrer stedvis for ventileringen på loftet, mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens kan oppstå. |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader. Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger. |
| 7.2.1 | Vaskerom Overflate vegger og himling |
| | Eier opplyser at det i dokumentasjonen til vaskerommet kun er opplyst at det er benyttet membran på gulvet. Det er uvisst om minimumskravet for membranoppkant er oppfylt ved dørterskel og langs vegger. Manglende membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. |
| 7.2.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Det er noe begrenset tilkomst til sluket som følge av at innredning er fastmontert over. Det er viktig med god tilkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring. |



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Annelin Hoff

Boligen

Kjenndalsåsen 80

5225 NESTTUN

4601-43/807/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Svalland AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av badet og vaskerom.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad: Membran tetting av gulv og vegger, ny sluk

Vaskerom: Membran tetting av gulv, nytt opplegg til sluk vaskerom.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Skjeggkre er funnet i bolig. Har hatt behandling mot skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: lagt ut gift mot skjeggkre av en bekjent som vennetjeneste.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Svalland AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vannrør til rør i rør til kjøkken, bad og vaskerom.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Godt og varmt AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmpumpe. utført service på varmpumpe i 2023 og 2025 av samme firma.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: elektriske i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Service elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert spotter i stue, oppgradert stikkontakter i stue og soverom i underetasje.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: SAS elektroservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til jordfeilautomat sikringer, installert overspenningsvern. Lagt opp kurs for varmpumpe i stuen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Byggm Algerøy og Turøy AS

Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble tak byttet, kledning og alle vinduer over 10 år byttet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

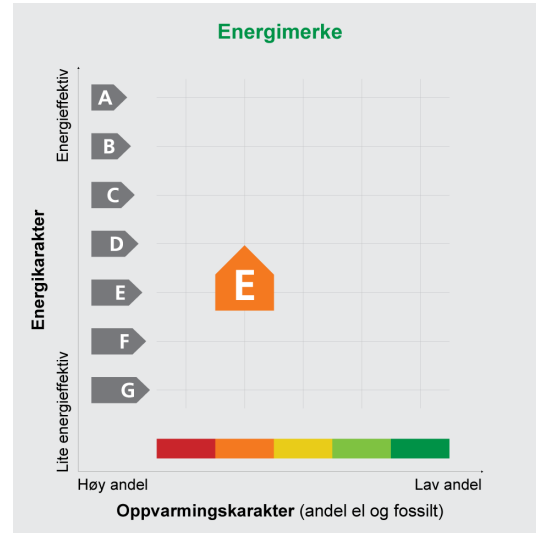
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



| | |
|-----------------------|------------------|
| Adresse | Kjenndalsåsen 80 |
| Postnr | 5225 |
| Sted | Nesttun |
| Andels-/leilighetsnr. | 2 / |
| Gnr. | 43 |
| Bnr. | 807 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1126828 |
| Dato | 06.05.2020 |



Innmeldt av Jermund Borlaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

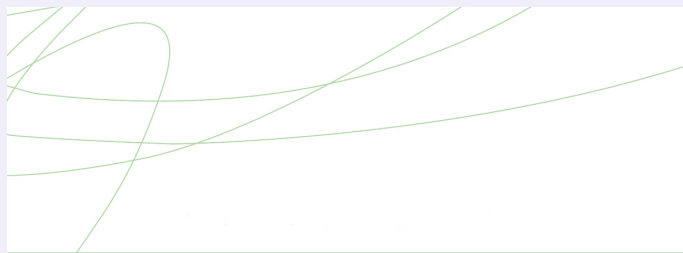
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



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)

- Montere tetningslister

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 93
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljert varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Organisasjonsnr 953 460 092 Andelsnr 2

Eiendommens adresse:

Kjenndalsåsen 80, 5225 NESTTUN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 890 577 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 562 308 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Hoff, Annelin
Hoff, Annelin
KJENNDALSÅSEN 80, 5225 NESTTUN

Vår ref.: 0607-2-02
Dato: 02.12.2025

Deres henvendelse av 02.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 02 i Kjenndalsåsen Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Boligselskap: | Kjenndalsåsen Borettslag |
| Tilknyttet boligselskap: | Ja |
| Org.nr.: | 953460092 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 02 |
| Seksjons-/andelseier: | Hoff, Annelin |
| Adresse: | KJENNDALSÅSEN 80, 5225 NESTTUN |

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003237134

Fellesutgifter:

| | | |
|-----------------------|----------|----------|
| Kabel-tv og internett | 499,00 | Månedlig |
| Garasjeleie | 55,00 | Månedlig |
| Felleskostnader | 6 425,00 | Månedlig |

Sum felleskostnader: 6 979,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

| | |
|------------------|---|
| Bank: | Dnb Bank ASA |
| Lånenr.: | 1636.56.65056 |
| Lånebeskrivelse: | DnB 1636.56.65056 rehabilitering m/indfin |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,29% |
| Rentetype: | Flytende rente |
| Andel av saldo: | 444 156,01 |
| Total saldo lån: | 20 870 093,82 |
| Innfrielsesdato: | 31.12.2051 |

Fellesgjeld pr. 02.12.2025: 444 156,03

Total fellesgjeld for Kjenndalsåsen Borettslag pr. 02.12.2025: 20 870 093,82

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Kenneth Høiland
Styrets e-post: styret@kjenndalsaasen.no

Tredjepartsopplysninger

| | |
|----------------------------|---------|
| Andel gjeld pr 31.12.2024 | 452 051 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 74 474 |

Bygning/eiendom

Byggeår 1991
Gårds-/bruksnr: 43/807

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret. styret@kjenndalsaasen.no

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Informasjon om ordensregler og parkeringsbestemmelser er tilgjengelig på lagets hjemmesider, www.kjenndalsaasen.no.

Laget har vedtatt innføring av lån med individuell finansiering i forbindelse med balansert ventilasjon og takløft. Alle kostnader i forbindelse med den individuelle finansieringen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



dekkes av de andelene dette gjelder. Disse andelene har en ekstra linje på sine felleskostnader med kostnad for dette indfin lånet.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

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

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

Vedtekter

for Kjenndalsåsen borettslag org. nr. 953 460 092 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. februar 1989
Endret på generalforsamling den 20. april 2005, 26.03.2009, 23.09.2009,
29.03.2011, 06.05.2014, 07.06.2016 og den 11.04.2019 (med iverksettelse fra
lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

1-3 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og andelseiere kan foregå elektronisk. Styret innhenter skriftlig samtykke til dette. Det er andelseieres plikt å melde fra til styret ved nye epostadresser.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Forøvrig har ikke andre juridiske personer 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

Vedtekter av 11.04.2019

1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier 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, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjendalsåsen borettslag

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

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

4. Borett 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 brukeren 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

Vedtekter av 11.04.2019

4

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av egne installasjoner som ikke er meldepliktig til kommunen.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for, samt tilfeller der det er utvist uaktsomhet fra beboer som påfører skade på noe som laget 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.

Vedtekter av 11.04.2019

5

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

(10) Andelseier er selv ansvarlig for utførelse av utvendig husvask og malearbeid på yttervegger (ikke sidevegger), gjerder, listverk og terrassegulv tilhørende sin enhet som pålegges av styret. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende andelseiers regning.

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, 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Hvor borettslaget normalt har vedlikeholdsplikt, omfattes også utbedring av skader, påført leilighetene i forbindelse med nødshandlinger, der menneskeliv står i fare.

(7) For tilfeller som nevnt over, hvor borettslaget har vedlikeholdsplikt kan dette ansvaret bortfalle dersom det kan påvises uaktsomhet fra beboer, herunder ikke fagmessig utført arbeid ifbm modernisering.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjendalsåsen borettslag

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 instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. BOB har ikke rett til å velge ett styremedlem, jfr. Lov om burettslag § 8-2 (1).

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 forretningsføreren 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjendalsåsen borettslag

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Redegjøre for budsjett inneværende år.

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

(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.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter - Kjenndalsåsen borettslag

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

12-2 Parkering

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

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig. Styret kan ilegge gebyr på kroner 300 ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene.

12-3 Elbil eller ladbar hybridbil

Andelseiere som disponerer lade plass for elbil eller ladbar hybridbil må signere på «Kontrakt for disponering av lade plass for elbil» mellom andelseier og borettslaget før lade plass kan tas i bruk. Kontrakten regulerer vilkår for bruk av lade plass og betaling for strøm og nettleie knyttet til strømforbruket andelseier har ved lading på sin lade plass.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

Kjenndalsåsen Borettslag

Dato: 05.05.2025 kl: 19:00

Sted: Kringlebotn Aktivitetshus

Styret kaller herved inn til ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen etterfølges av beboermøte.

Vedlagt følger dagsorden, styrets rapport, årsoppgjør rapport og revisjonsberetning. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Kjenndalsåsen borettslag, 05.05.2025

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: _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent/protokollfører
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- Godkjenning av dagsorden

2. Godkjenning av styrets årsrapport

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Valg

Det er ingen av styremedlemmene som er på valg i 2025 de er valgt for 2 år.

Styreleder er på valg for 2 år

Sittende styreleder Kenneth Høiland tar gjenvalg. Det er ikke innkommet andre kandidater.

5. Vederlag til styremedlemmer

Styrets innstilling er at gjeldende vederlag på kr 120.000 videreføres.

6. Andre/Innkomne saker

Det er ingen innkomne saker

7. Valg av valgkomité

Det var ønske fra generalforsamlingen 2024 at vi skulle gjeninnføre valgkomité i laget. Det ønskes å velge 2 medlemmer til valgkomité. Styret ønsker at andelseierne vurderer om de har muligheten til å stille i valgkomitéen

8. Redegjørelse for budsjett for 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RAPPORT FRA STYRET FOR KJENDALSÅSEN BORETTSLAG 2024/25

Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

Styrets sammensetning

Styreleder: Kenneth Høiland

Nestleder: Christer Rotseth

Styremedlemmer: Olav Aga, Andrey Mikhaylov, Arne Meier

Møtevirksomhet

Fra forrige Generalforsamling har styret i 2025 avholdt 10 styremøter inklusiv to konstituerende møter, hvor i alt 49 protokollførte saker har vært behandlet, inkl faste punkt. I tillegg er 20 innmeldte vedlikeholdssaker behandlet men ikke protokollført. Det er i tillegg avholdt 1 Ekstraordinær generalforsamling for valg av styreleder. Periodens siste styremøte avholdes 22.04.2025.

I tillegg er 1 søknad om godkjenning av nye andelseiere behandlet i perioden.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Følgende hovedpunkt av saker som er behandlet:

- Konstituerende styremøte
- Epoxy belegg på garsjetaket
- Budsjett
- Ny leverandør av TV/Internett
- Innføring av Styret.com som administrasjonssystem
- Dugnad
- HMS sjekklister

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Innkjøp av hjertestarter
- Innkjøp av nye 6 kg skumapparater til alle enheter
- Bygging av ny utebod
- Diverse reklamasjoner ifm rehabiliteringen

Informasjonsskriv sendt til beboerne:

- Info 19.12.2024

Brøyting og salting, Redskapsbod, Hjertestarter, Gapahuk/grillhytte, Epoxybelegg på garasjetaket, Slamsuging av nedløp/sluker utvendig

- Info 14.04.2025

Vårdugnad, Ny høytrykkspyler, Nytt dekke på garasjetaket, Brannslukkingsapparater

I tillegg til infoskriv, som sendes pr epost, blir det og informert på lukka Facebook gruppe for laget.

Saker under arbeid og planlegging

Bygging av ny redskapsbod

Bygging av grillplass/gapahuk

Reklamasjoner

Epoxy på garasjetak

Ny TV/internettleverandør

Boligomsetting

I perioden er en andel (Kjenndalsåsen 12) omsatt for 3.060.000

Styret

Kjenndalsåsen 14.04.2025

Årsoppgjør rapport

**Kjenndalsåsen Borettslag
2024**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2024

Kjenndalsåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

| Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 | |
|--------------------------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 3 609 371 | 3 499 332 | 3 517 012 | 3 766 469 |
| Andre inntekter | 3 | 0 | 9 000 | 21 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 3 609 371 | 3 508 332 | 3 538 012 | 3 766 469 |
| Driftskostnader | | | | | |
| | | | | | |
| Dugnad | | 12 188 | 0 | 5 000 | 15 000 |
| Styrehonorar | 4, 5 | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 | 18 638 | 16 920 | 17 000 | 17 000 |
| Avskrivninger | 6 | 105 751 | 56 725 | 31 000 | 105 750 |
| Felles strøm og varme | | 64 060 | 65 705 | 65 000 | 70 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 644 533 | 616 941 | 646 000 | 710 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 577 392 | 582 813 | 821 900 | 463 740 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 83 786 | 69 972 | 89 000 | 95 000 |
| Vedlikehold | 9 | 170 152 | 419 321 | 745 000 | 805 000 |
| Rehabilitering | 10 | 0 | 491 000 | 491 000 | 0 |
| Forretningsførsel | | 114 090 | 107 903 | 111 200 | 117 000 |
| Revisjonshonorar | | 15 100 | 19 650 | 14 600 | 16 000 |
| Andre konsulentonorarer | | 46 075 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Kontingent | | 13 500 | 13 500 | 14 000 | 14 000 |
| Forsikring | | 244 395 | 239 632 | 240 000 | 255 000 |
| Sikringsfond | | 3 630 | 3 541 | 4 000 | 4 000 |
| Tap på fordringer | | 0 | 60 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 233 290 | 2 823 682 | 3 424 700 | 2 817 490 |
| Driftsresultat | | 1 376 081 | 684 650 | 113 312 | 948 979 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | | |
| | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 132 906 | 107 076 | 0 | 50 000 |
| Andre renteinntekter | | 79 862 | 65 262 | 80 000 | 79 000 |
| Sum finansinntekter | | 212 769 | 172 338 | 80 000 | 129 000 |
| | | | | | |
| Rentekostnader lån | | 1 176 538 | 979 664 | 1 200 000 | 1 161 000 |
| Andre rentekostnader | | 441 | 75 | 0 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 1 176 979 | 979 739 | 1 200 000 | 1 161 000 |
| Resultat av finansposter | | -964 210 | -807 401 | -1 120 000 | -1 032 000 |
| Resultat | | 411 870 | -122 751 | -1 006 688 | -83 021 |
| Til/fra annen EK | | 411 870 | -122 751 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 411 870 | -122 751 | 0 | 0 |

Resultatrapport 2024 for Kjenndalsåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr. 31.12.2024

Kjenndalsåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 29 176 126 | 29 176 126 |
| Tomt | 11, 12 | 3 308 340 | 3 308 340 |
| Andre driftsmidler | 6 | 304 889 | 410 640 |
| Sum varige driftsmidler | | 32 789 354 | 32 895 105 |
| Aksjer og andeler | | 3 000 | 3 000 |
| Lån individuell finansiering | 13 | 1 433 226 | 1 456 671 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 436 226 | 1 459 671 |
| Sum anleggsmidler | | 34 225 580 | 34 354 776 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 468 378 | 612 996 |
| Andre fordringer | | 60 453 | 1 745 |
| Sum fordringer | | 528 831 | 614 741 |
| Bankinnsk. og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 2 927 254 | 3 077 279 |
| Skattetrekk | | 3 805 | 0 |
| Sum bankinnsk. og kontanter | | 2 931 059 | 3 077 279 |
| Sum omløpsmidler | | 3 459 890 | 3 692 020 |
| SUM EIENDELER | | 37 685 470 | 38 046 796 |

Balanse rapport 2024 for Kjenndalsåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr. 31.12.2024

Kjenndalsåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

| Note | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | |
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Andelskapital | 4 500 | 4 500 |
| Sum innskutt egenkapital | 4 500 | 4 500 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 2 105 592 | 1 693 722 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 105 592 | 1 693 722 |
| SUM EGENKAPITAL | 2 110 092 | 1 698 222 |
| GJELD | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12, 14 21 044 524 | 21 376 139 |
| Borettsinnskudd | 12 14 016 600 | 14 016 600 |
| Sum langsiktig gjeld | 35 061 124 | 35 392 739 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | 76 117 | 66 515 |
| Leverandørgjeld | 289 323 | 737 378 |
| Skyldige off. myndigheter | 22 443 | 16 920 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | 120 000 | 120 000 |
| Påløpne renter | 6 371 | 9 294 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 5 728 |
| Sum kortsiktig gjeld | 514 254 | 955 835 |
| SUM GJELD | 35 575 378 | 36 348 575 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 37 685 470 | 38 046 796 |

Bergen,
Styret for Kjenndalsåsen Borettslag

Kenneth Høiland
Styrets leder

Christer Rotseth
Styremedlem

Olav Aga
Styremedlem

Andrey Mikhaylov
Styremedlem

Arne Meier
Styremedlem

Balanse rapport 2024 for Kjenndalsåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 | 3 189 132 | 3 189 132 | 3 189 132 | 3 348 589 |
| 3804 Utleie garasjeplasser | 19 140 | 19 140 | 19 000 | 19 000 |
| 3816 TV/Internett | 308 880 | 291 060 | 308 880 | 308 880 |
| 3825 Leieinntekter EI-bil | 92 219 | 0 | 0 | 90 000 |
| Sum felleskostnader | 3 609 371 | 3 499 332 | 3 517 012 | 3 766 469 |

Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3870 Tilskudd | 0 | 9 000 | 0 | 0 |
| 3885 Andre inntekter | 0 | 0 | 21 000 | 0 |
| Sum andre inntekter | 0 | 9 000 | 21 000 | 0 |

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Sum styrehonorar | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 6 - Andre eiendeler

| | Lekeapparat | Asfaltering av gangvei | Diverse lekeapparater | Sense varslingssystem |
|-----------------------------------|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 23 530 | 35 000 | 197 014 | 128 812 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 23 530 | 35 000 | 197 014 | 128 812 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 25 762 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 23 530 | 35 000 | 197 014 | 98 756 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 30 056 |
| Anskaffelsesår | 2010 | 2011 | 2016 | 2021 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 2 |
| | Facility Clu Defa-strømfordeler | Ladeanlegg | | |
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 25 632 | 362 715 | | |
| Årets tilgang | 0 | 0 | | |
| Årets avgang | 0 | 0 | | |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 25 632 | 362 715 | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 5 126 | 74 861 | | |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 12 816 | 100 698 | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 12 816 | 262 016 | | |
| Anskaffelsesår | 2022 | 2023 | | |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 | 4 | | |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 7 - Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510 Styredisposisjoner | 1 036 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6300 Møtekostnader | 2 410 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| 6325 Renovasjon | 750 | 0 | 0 | 0 |
| 6326 Snømåking og brøyting | 118 774 | 139 666 | 60 000 | 100 000 |
| 6335 Containerleie/ -tømming | 0 | 10 515 | 10 000 | 10 000 |
| 6336 HMS | 20 938 | 20 938 | 22 000 | 22 000 |
| 6360 Renhold og matteleie | 0 | 0 | 12 000 | 0 |
| 6370 Garasjer | 2 878 | 0 | 4 000 | 4 000 |
| 6375 TV/Internett | 321 224 | 306 883 | 309 000 | 155 040 |
| 6376 Vaktmestertjenester | 63 570 | 71 513 | 268 400 | 70 000 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 0 | 4 500 | 4 500 |
| 6391 Diverse serviceavtaler | 26 703 | 24 576 | 14 000 | 28 200 |
| 6400 Leie maskiner og utstyr | 1 900 | 0 | 0 | 0 |
| 6630 Egenandel ved skade | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| 6800 Kontorkostnader | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| 6860 Kursutgifter | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| 6900 Telefonutgifter | 7 705 | 6 729 | 5 000 | 10 000 |
| 6940 Porto | 138 | 358 | 0 | 0 |
| 7740 Øreavrunding | -1 | 0 | 0 | 0 |
| 7779 Andre gebyr | 4 488 | 400 | 0 | 0 |
| 7782 Kostnader bomiljø | 4 881 | 1 236 | 70 000 | 20 000 |
| Sum driftskostnader | 577 392 | 582 813 | 821 900 | 463 740 |

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6500 IT utstyr | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| 6502 Brannvernutstyr | 0 | 0 | 1 000 | 0 |
| 6503 Annet driftsmateriell | 659 | 80 | 0 | 0 |
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 0 | 0 | 17 000 | 0 |
| 6510 Verktøy og redskap | 0 | 279 | 5 000 | 5 000 |
| 6512 EL Bil ladepunkt m.m | 11 148 | 12 525 | 0 | 0 |
| 6541 Kontorutstyr og inventar | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| 6553 Abonnement og lisenser | 71 980 | 57 088 | 53 000 | 90 000 |
| Sum verktøy, inventar og driftsmateriell | 83 786 | 69 972 | 89 000 | 95 000 |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 9 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig | 86 932 | 0 | 10 000 | 100 000 |
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær | 0 | 289 388 | 40 000 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektrisk anlegg | 4 708 | 0 | 25 000 | 5 000 |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg | 72 512 | 61 183 | 650 000 | 650 000 |
| 6605 Vedlikehold bygninger Innvendig | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6608 Vedlikehold garasjer | 0 | 68 750 | 0 | 0 |
| 6616 Vedlikehold tak | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6617 Vedlikehold dører og vinduer | 6 000 | 0 | 10 000 | 40 000 |
| Sum vedlikehold | 170 152 | 419 321 | 745 000 | 805 000 |

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

Note 10 - Rehabilitering

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Diverse rehabiliteringsprosjekt | | | | |
| 9290 Totalentreprise | 0 | 491 000 | 491 000 | 0 |
| Rehabiliteringskostnad pr 31.12 | 0 | 491 000 | 491 000 | 0 |

Note 11 - Bygninger

| | Boliger | Tomt |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 29 176 125 | 3 308 340 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 29 176 125 | 3 308 340 |
| | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 29 176 125 | 3 308 340 |
| | | |
| Anskaffelsesår | 1990 | 1990 |

Note 12 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Pantstillelser | 35 061 124 | 35 392 739 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 32 484 466 | 32 484 466 |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 13 - Individuell finansiering

Takoppløft og Balansert ventilasjon (oppstart 01.10.2022)

| | Opprinnelig gjeld | Saldo 01.01 | Avdrag | Saldo 31.12 |
|---|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| Takoppløft | | | | |
| Antall beboere i ordningen er 6 | | | | |
| DnB | 1 368 633 | 1 167 762 | 4 563 | 1 163 199 |
| Balansert ventilasjon | | | | |
| Antall beboere i ordningen er 3 | | | | |
| DnB | 290 250 | 288 909 | 18 882 | 270 027 |
| Sum lån individuell finansiering | 1 658 883 | 1 456 671 | 23 445 | 1 433 226 |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 14 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

22 000 000

Nedbetalt tidligere

623 860

Nedbetalt i år

331 614

Lånesaldo 31.12

21 044 524

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2052

Sum langsiktig gjeld

21 044 524

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

19 084 177

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

Lån Dnb Bank ASA 1636.56.65056

1

754 298

754 298

1

667 929

667 929

5

661 777

3 308 885

1

567 325

567 325

1

540 424

540 424

10

474 804

4 748 040

8

447 903

3 583 224

18

381 911

6 874 398

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| Note 15 - Disponible midler | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Disponible midler pr. 01.01 | 2 736 185 | 3 710 526 |
| Periodens resultat | 411 870 | -122 751 |
| Årets avskrivninger | 105 751 | 56 725 |
| Fradrag påkostning | 0 | -193 500 |
| Årets investeringer | 0 | -362 715 |
| INFIN lån - bevegelse mellom avregning | 23 445 | 2 349 |
| Avdrag lån | -331 615 | -354 450 |
| Endring i disponible midler | 209 451 | -974 341 |
| Disponible midler 31.12. | 2 945 636 | 2 736 185 |

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

12-12-607 - Års...

Name Date
Mikhaylov, Andrey 2025-04-02

Identification

 Mikhaylov, Andrey

Name Date
Aga, Olav B 2025-04-02

Identification

 Aga, Olav B

Name Date
Rotseth, Christer 2025-04-02

Identification

 Rotseth, Christer

Name Date
Høiland, Kenneth 2025-04-02

Identification

 Høiland, Kenneth

Name Date
Meier, Arne 2025-04-03

Identification

 Meier, Arne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Kjenndalsåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjenndalsåsen Borettslag 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.

Offices in:

© 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

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bodø | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-16 09:33:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BUY1R-YEFS1-2NM5C-UFROH-4W0JO-V1FB9

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kjenndalsåsen Borettslag

orgnr 953 460 092

Sted: Kringlebotn Aktivitetshus

Dato: 05.05.2025

Møtet ble åpnet av: Kenneth Høiland

Til stede fra styret: Kenneth Høiland, Christer Rotseth, Olav Aga, Andrey Mikhaylov

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Forslag: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 18

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 19

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Kenneth Høiland
Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Christer Rotseth
Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Andrey Mikhaylov og Reidun Bjergene
Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig
Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Forslag: Dagsorden godkjennes
Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport

Forslag: Årsrapporten godkjennes
Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av revidert årsregnskap

Forslag: Revidert årsregnskap godkjennes
Vedtak: Godkjent

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Kr 120.000

Vedtak: Kr 120.000

5. Valg av styre

Kun styreleder var på valg – oversikten under viser både sittende styre samt foreslått ny styreleder:

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---------------------------------|------------------------|
| Styreleder | Kenneth Høiland – på valg | 2025-2027 |
| Nestleder | Christer Rotseth – ikke på valg | 2024-2026 |
| Medlem | Olav Aga – ikke på valg | 2024-2026 |
| Medlem | Andrey Mikaylov – ikke på valg | 2024-2026 |
| Medlem | Arne Meyer – ikke på valg | 2024-2026 |

Vedtak: Kenneth Høiland ble valgt som styreleder for perioden 2025-2027

6. Innkomne saker

Ingen saker var innmeldt til generalforsamlingen

7. Valg av valgkomité

Blant andelseierne meldte Håkon Arnesen og Karen Ølstad seg som valgkomite frem til neste generalforsamling.

Vedtak: Håkon Arnesen og Karen Ølstad ble valgt til medlemmer av valgkomiteen

8. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått og redegjort for

Vedtak: Budsjettet ble tatt til etterretning

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Underskrifter:

Møteleder



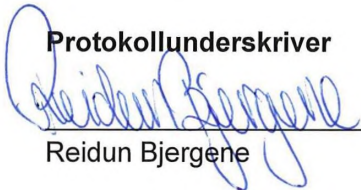
Kenneth Høiland

Referent



Christer Rotseth

Protokollunderskriver



Reidun Bjergene

Protokollunderskriver



Andrey Mikaylov

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| | | |
|-----------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Boligselskapets navn | 607 | KJENNDALESEN BORETTSLAG (0607) |
| Budsjett år | 2025 | |

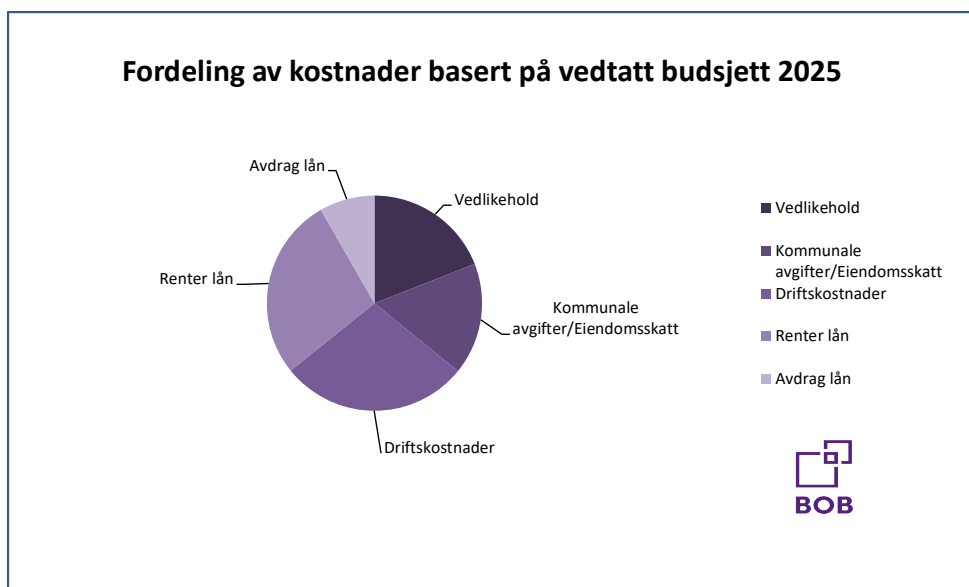
| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|--|----------------|---------------|
| Vedlikehold | 805 000 | 21 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 710 000 | 18 % |
| Driftskostnader | 1 196 740 | 31 % |
| Renter lån | 1 161 000 | 30 % |
| Avdrag lån | 351 000 | 9 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -314 271 | -8 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 3 909 469 | 100 % |

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/807/0/0
Utlistet 02. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 259477085 | Grunneiendom | 0 | Ja | 15 412,6 m ² | Sikker | - | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|-------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------|
| 6985000 | 31 | FANA. GNR 43 BNR 455, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 FELT B-6, BOLIGGRUPPE A-1, PLAN FOR UTBYGGING | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.06.1989 | 190511323 | 96,8 % |
| 6980050 | 31 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5, FELT B6, DELOMRÅDE A1 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 16.02.1994 | 190511323 | 3,0 % |
| 6980000 | 30 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 25.01.1988 | 190511323 | < 0,1 % (10,0 m ²) |
| 6980000 | 30 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 25.01.1988 | 190511323 | < 0,1 % (10,0 m ²) |
| 6980000 | 30 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 25.01.1988 | 190511323 | < 0,1 % (10,0 m ²) |

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 6985000 | 700 - Fellesområder | 41,3 % |
| 6985000 | 110 - Boliger | 36,4 % |
| 6985000 | 720 - Felles gangareal | 5,6 % |
| 6985000 | 710 - Felles avkjørsel | 4,1 % |
| 6985000 | 650 - Naturvernområde | 3,8 % |
| 6985000 | 730 - Felles parkeringsplass | 3,7 % |
| 6980050 | 710 - Felles avkjørsel | 3,0 % |
| 6985000 | 750 - Felles lekeareal | 1,9 % |
| 6980000 | 110 - Boliger | 0,2 % |
| 6980000 | 320 - Gang-/sykkelvei | < 0,1 % (3,4 m ²) |
| 6980000 | 700 - Fellesområder | < 0,1 % (0,0 m ²) |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|--|-----------|-------------|
| 6980003 | 31 | FANA. GNR 43 BNR 823 MFL., SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, MIDTUN | 190630811 | 12.07.1996 |

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 100,0 % |

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|------------------|---|-------------------------------|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | < 0,1 % (2,3 m ²) |

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 17,1 % |

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 4,4 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 70810000 | 35 | FANA. GNR 43 BNR 817 MFL, SANDDALSRINGEN ØST, HELSE- OG OMSORGSINSTITUSJON | 3 | 202220681 |
| 6360000 | 30 | FANA. GNR 8 BNR 10, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3 | 3 | 190001059 |
| 6985300 | 31 | FANA. GNR 43 BNR 823, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLAN FOR UTBYGGING | 3 | 190430590 |
| 6980052 | 31 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5, BOLIGFELT B6, BOLIGGRUPPE D, PLAN FOR UTBYGGING | 3 | 190430902 |
| 6980001 | 31 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 | 3 | 190330428 |
| 6360001 | 31 | FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3, FELT B5 D, PLAN FOR UTBYGGING | 3 | 190001749 |
| 8420000 | 30 | FANA. GNR 43 BNR 6, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 6 | 3 | 190611327 |
| 61310000 | 34 | FANA. GNR 43 BNR 433 MFL, SANDDALSRINGEN ØST | 2 | 202220432 |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|------------------------|------------|-----------|-----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 43/898 | 9548629-2 | Underbygg | Tomannsbolig, vertikal delt | Igangsettingstillatelse | 16.06.2022 | 202129418 |

Andre opplysninger

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. Dette 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.

Skrevet ut 02. desember 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 43/807/0/0

Adresse: Kjenndalsåsen 80 m.fl.



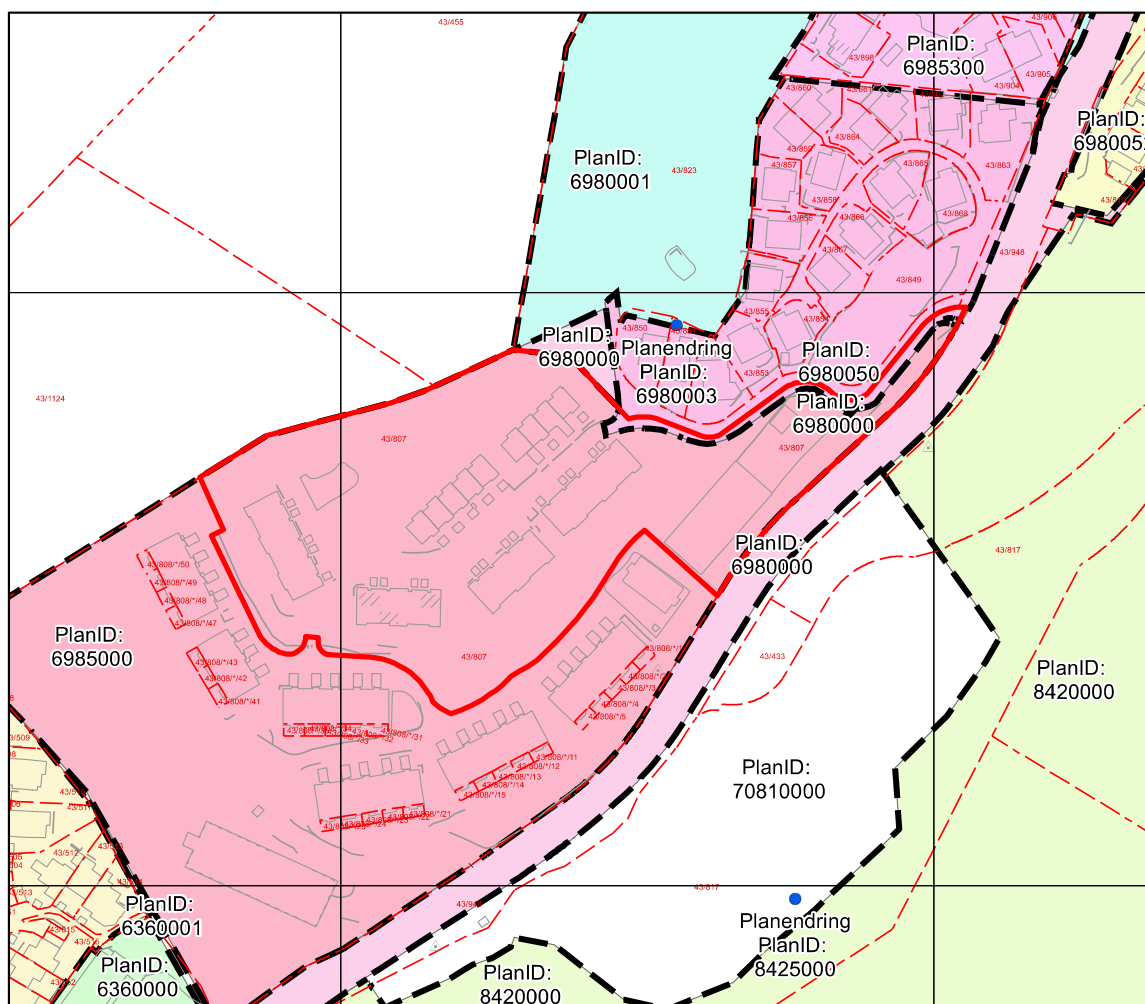
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

6980000, 6980001, 6980050, 6985000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

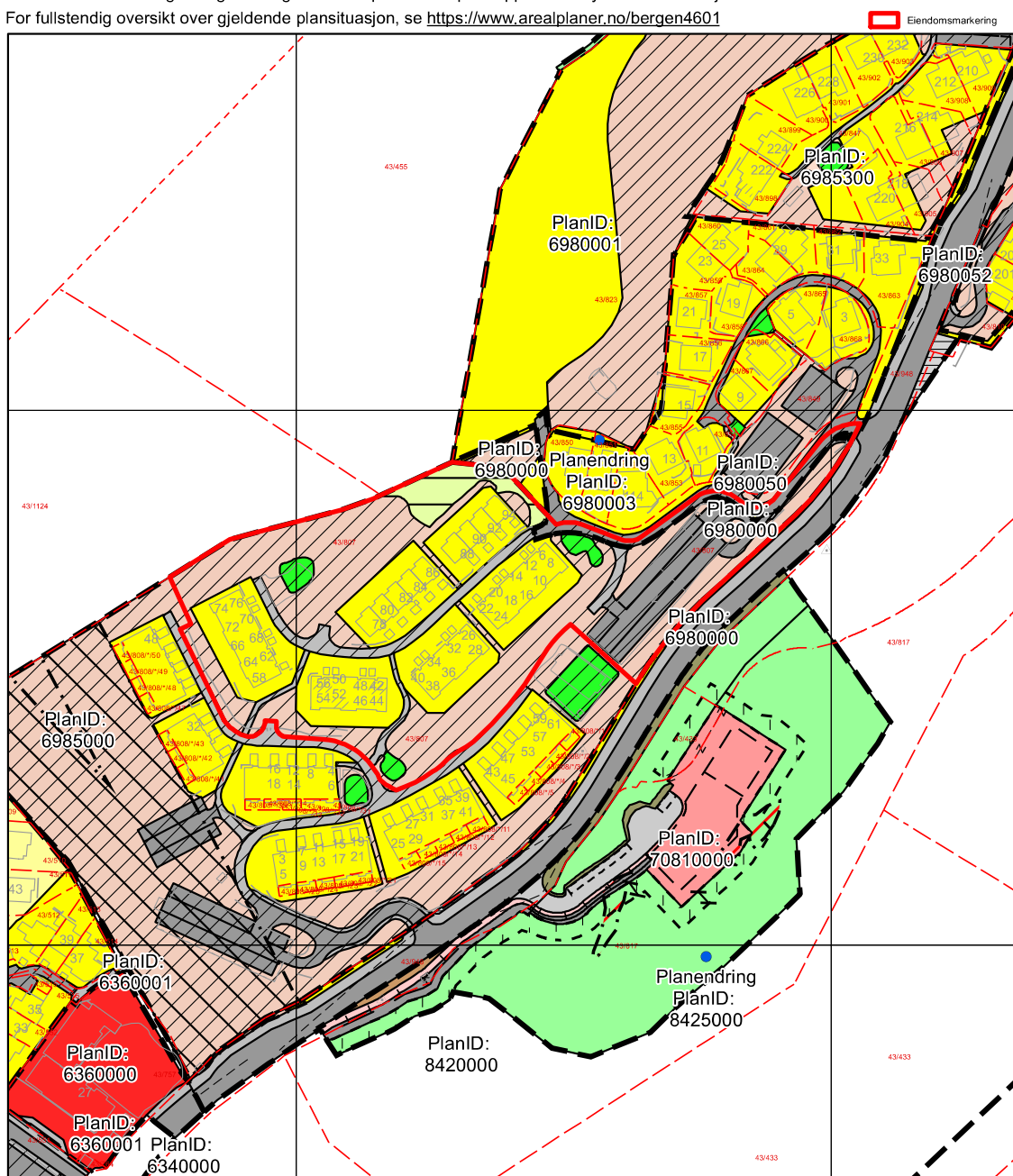
Gnr/Bnr/Fnr: 43/807/0/0

Dato: 02.12.2025

Adresse: Kjenndalsåsen 80 m.fl.



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

| | |
|---|--|
|  Planendring | Formålsgrense |
| Juridisklinje |  Reguleringsplan formålsgrense |
|  1204 - Eiendomsgrense oppheves | Reguleringsformål §25 eldre PBL |
|  1211 - Byggegrense |  Områder for boliger m/tilhørende anlegg |
|  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Frittliggende småhusbebyggelse |
|  1222 - Frisiktlinje |  Konsentrert småhusbebyggelse |
|  1225 - Regulert parkeringsfelt |  Blokkbebyggelse |
|  1228 - Regulert støttemur |  Offentlig barnehage |
|  1259 - Måle- og avstandslinje |  Kjørevei |
| Midlertidig bygg og anlegg grense |  Annen veggrunn |
|  Midlertidig bygg og anlegg grense |  Gang- / sykkelveg |
| Begrensningsgrense gammel lov |  Gangveg |
|  Reguleringsplan restriksjonsgrense |  Turveg |
| Hensynssonegrense |  Naturvernområde (på land) |
|  Reguleringsplan hensynssonegrense |  FELLESONMRÅDER |
| Begrensningsområde gammel lov |  Felles avkjørsel |
|  510 - Høyspenningsanlegg |  Felles gangareal |
|  640 - Frisiktsone |  Felles parkeringsplass |
| Hensynssoner PBL §12-6 |  Felles lekeareal for barn |
|  Faresone |  Annet fellesareal for flere eiendommer |
| Plangrense |  Unyansert formål |
|  Reguleringsplanomriss | Arealformål PBL §12-5 |
| | Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1) |
| |  1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon |
| | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2) |
| |  2011 - Kjøreveg |
| |  2012 - Gate med fortau |
| |  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. |
| |  2019 - Annen veggrunn, grøntareal |
| |  2073 - Kollektivholdeplass |
| | Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3) |
| |  3020 - Naturområde - grønnstruktur |
| |  3060 - Vegetasjonsskjerm |

Vedlegg: Kommunalinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

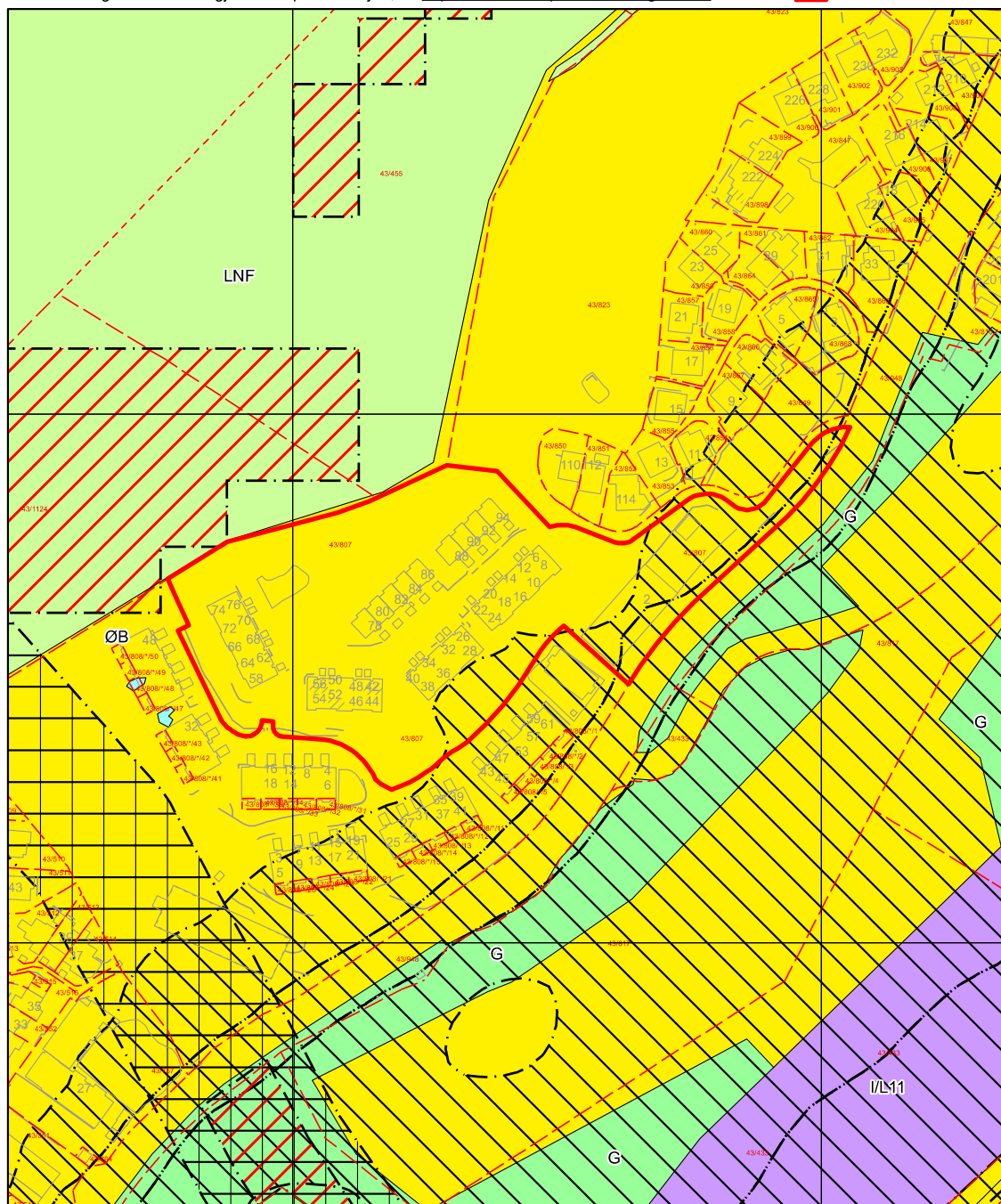
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/807/0/0
Dato: 02.12.2025 Adresse: Kjenndalsåsen 80 m.fl.














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

 Eiendomsmarkering (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

| | KPA2018 Arealformål |
|--|---|
|  Arealformålgrense |  Øvrig byggesone |
|  Angitthensyn kulturmiljø |  Næringsbebyggelse |
|  Båndleggingsone |  Grønnstruktur |
|  Faresone |  LNF |
|  Støysone gul |  Friluftsområder |
|  Støysone rød | |

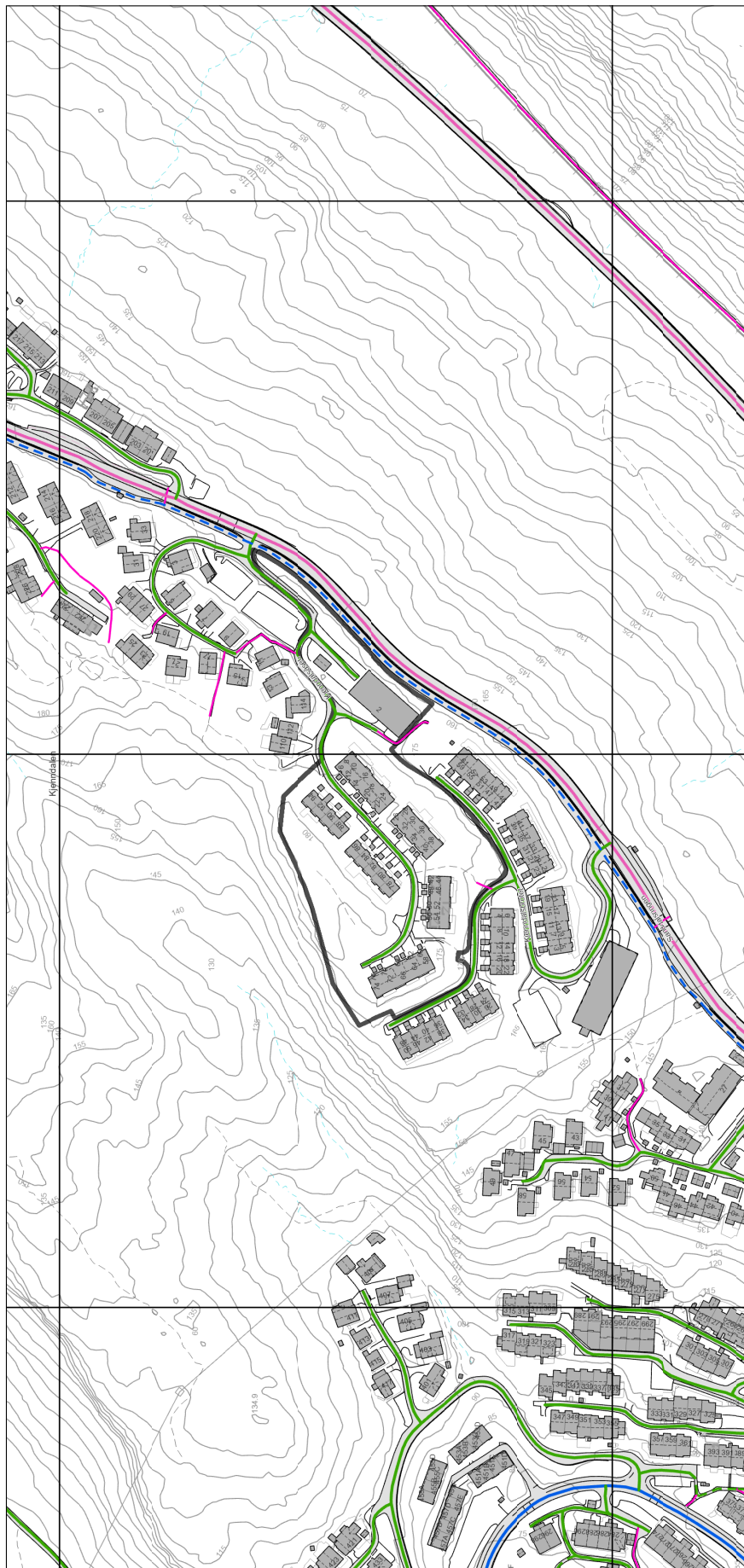


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 02.12.2025

Gnr/Bnr/F nr/Snr: 43/807/0/0
Adresse: Kjenndalsåsen 80, 5225 NESTTUN



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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

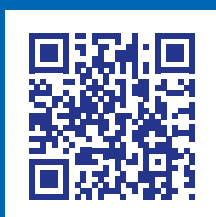
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2704250123 / Aksel Reinholdtsen Innvær, tlf. 40233823

Kjenndalsåsen 80, 5225 Nesttun

Andels nr. 2 i Kjenndalsåsen Borettslag, org.nr. 953460092

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

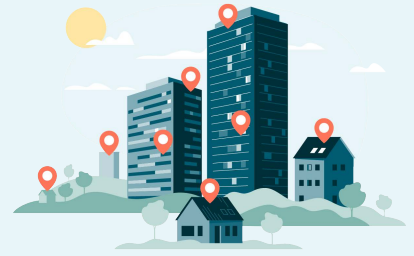
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2704250123
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.12.2025

Aksel Reinholdtsen Innvær
Salgsleder/Eiendomsmegler

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no