NORDVIK

Ulsetskogen 116

4 soverom | 155 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ulsetskogen 116

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
67	Nabolagsprofil
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.02.2026







Nøkkelinformasjon

Stilrent og modernisert rekkehus med 4 soverom, 2 bad, solrike uteområder og garasje. Populært og barnevennlig område!

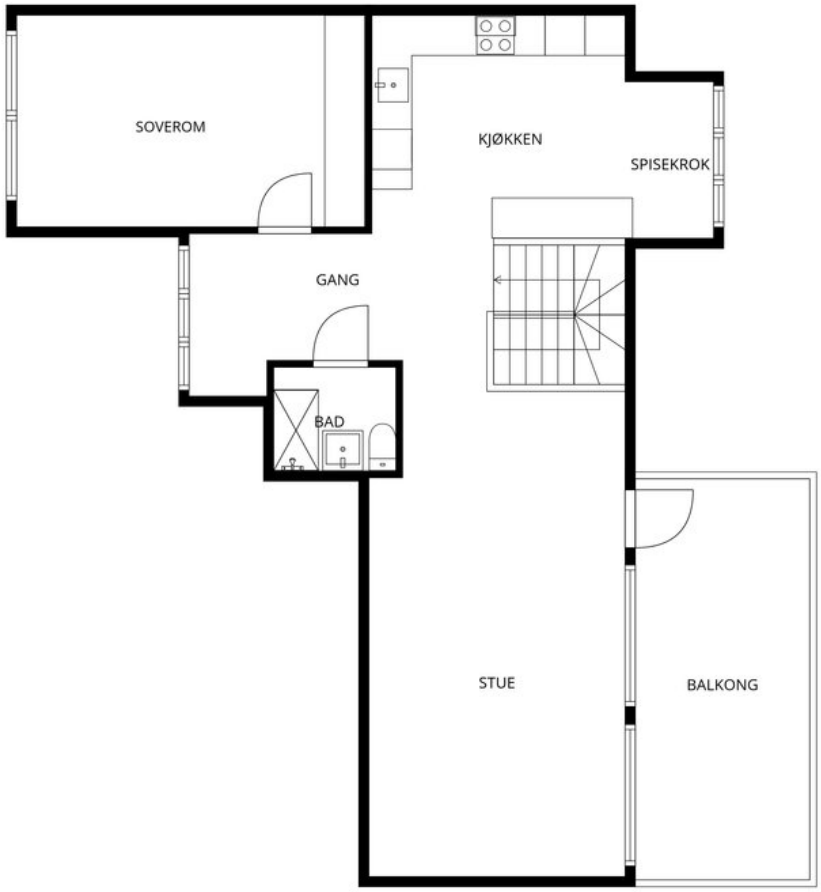
Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 082 258,-**
Fellesgjeld	**82 472,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 489,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velholdt og romslig rekkehus over to plan med familievennlig planløsning og gode utearealer. Boligen har et samlet bruksareal på 155 m² (BRA-i) og inneholder blant annet fire soverom, to bad, romslig stue/kjøkken med åpen løsning og utgang til stor, solrik terrasse på ca. 103 m². I tillegg medfølger utvendig sportsbod og garasje på ca. 15 m². Eiendommen er betydelig oppgradert, med blant annet påbygg i 2015, nye bad og vaskerom (2015), nytt elektrisk anlegg (2015), etterisolering av tak og vegger (2023), ny balkong, ny ytterdør og terrassedør (2023), samt ny varmepumpe og elektrisk garasjeport. Det er svært gode solforhold midtsommers. Beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 79 kvm



inger / rooms.

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING. AVVIK KAN FOREKOMME.












LE JARDIN
LE JARDIN





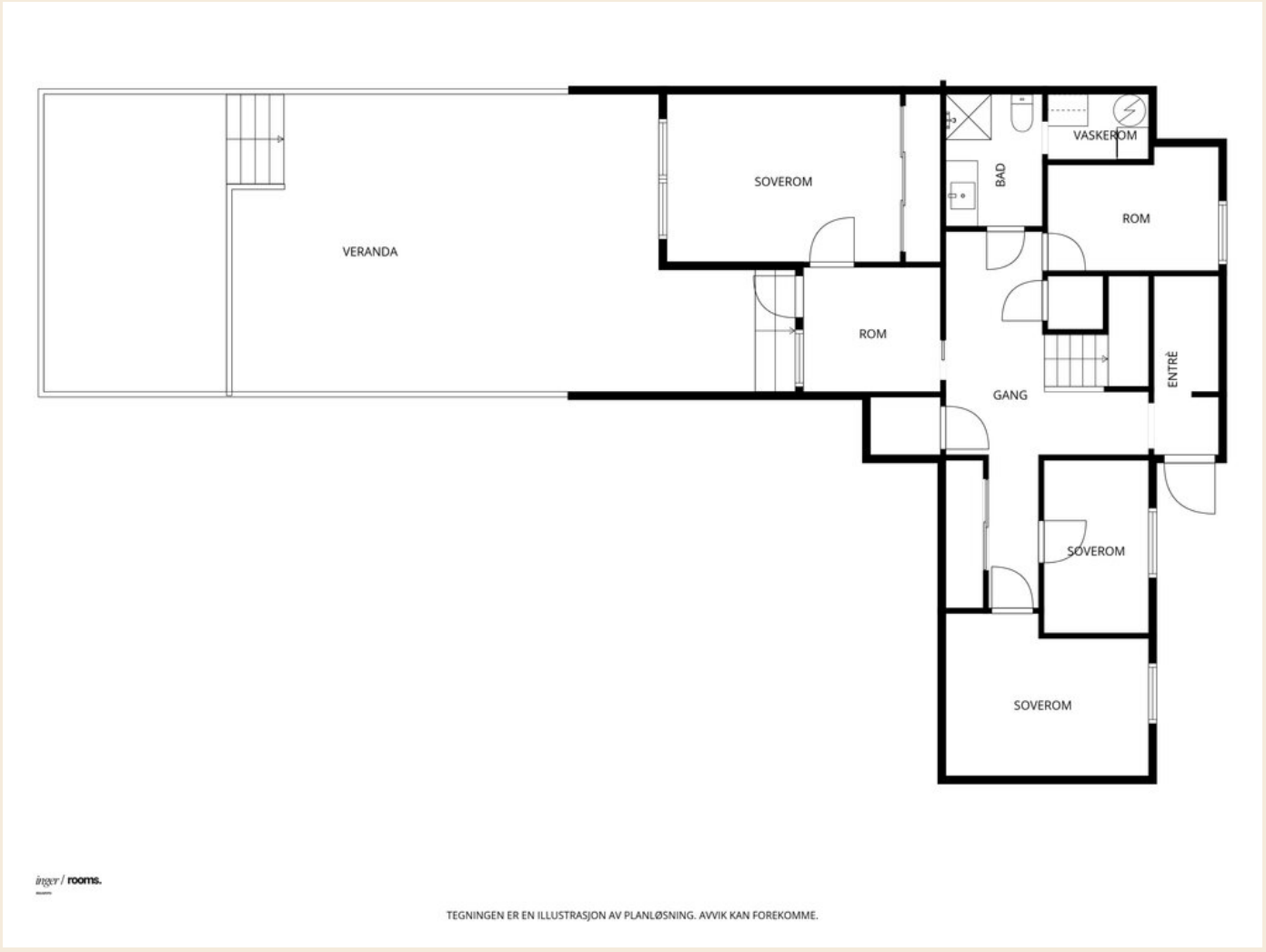



weber



Planløsning

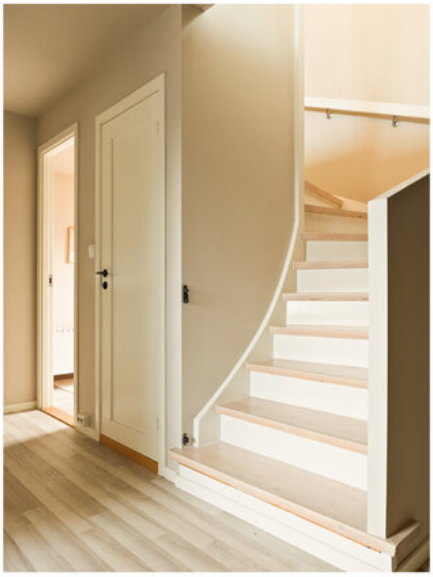
1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



inger / rooms.

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING. AVVIK KAN FOREKOMME.





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0061/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Ulsetskogen 116, 5119 ULSET
Gnr 189, bnr 151 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 54 i Stemmehaugen Borettslag, org.nr. 953624958

Selgere
Helene Jensen
Andreas Wetting

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
82 472,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 072 472,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 082 258,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 097 258,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 87 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang/trapp, fire soverom, mellomgang, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 87 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Trapp, stue/kjøkken, mellomgang, tv-stue og bad.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: Entré, gang/trapp, fire soverom, mellomgang, bad, vaskerom og bod.
- 2. etasje: Trapp, stue/kjøkken, mellomgang, tv-stue og bad.

I tillegg har boligen en utvendig sportsbod på balkongen i 2. etasje.

Parkering
Boligen disponerer en garasje med plass til én bil. Kjøring til huset er kun tillatt for av- og påstigning.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at garasjen disponeres kun av denne boenheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Pusset opp overflater som vegger og tak.
- Byttet isolasjon i tak i stue/kjøkken.
- Ny isolasjon og kledning på balkong.
- Ny balkong og nytt rekkverk.
- Nytt rekkverk på terrasse i 1. etasje.
- Lagt belegningsstein ved inngangsparti og parkering.
- Ny elektrisk garasjeport.
- Montert glassrekkverk i trapp inne.
- Slipt og lakkert trapp inne.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det er tidligere eier som har renovert begge badene og vaskerom i 2015. Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle. Varmekablene på begge badene og vaskerom ble utført av Nordhordaland elektro. Her finnes det dokument på boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle. Ny tettesjikt/membran/sluk på begge bad og vaskerom 2015.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. - Påbygg bolig 2015. - Ny kledning på deler av fasade mot vest og hele fasaden mot øst i 2015. Byggmester Rune Vatle - Etterisolert tak innvendig stue/kjøkken 2023 - Etterisolert vegger i stuen mot balkong. Ny kledning vegg på balkong. 2023 - bygget ny balkong 2023 - ny terrassedør i 2. etasje 2023 - Ny ytterdør 2023 - Lagt belegningsstein ved inngangsparti 2023 - Ny varmepumpe i stuen 2023. Kjøpt og montert av AC senteret. - Ny elektrisk garasjeport 2024. Brødrene Lahti AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Nytt elektrisk anlegg i hele huset 2015. Nordhordaland elektro (tilgjengelig på boligmappen).

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Installert Easee ladeboks på husvegg og ny kurs for denne 2020. Landro elektro (tilgjengelig på boligmappen).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Alt av rør og avløp ble byttet i forbindelse med renovering i 2015. Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Tidligere eier utførte påbygg i 2015.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Bom i en eller to flis på bad i 1. etasje.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. - Noe treghet i vinduer mot øst i 1. etasje. - Noe fukt i tak garasje, bakerst. - Når det er ekstremt med nedbør har vi ved noen tilfeller observert litt (ikke mye) vann som legger seg oppå ytterdøren ved inngangspartiet og når døren åpnes drypper det litt nedover langs døren på innsiden. Det har ikke skjedd ofte, men av og til.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. - Noe skjevhet i gulv i spisekrok på kjøkkenet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. I takstrapport fra salg i 2023.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong med sparestein.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Krypkjeller.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.

- Taktekking.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Overflater på bad/vaskerom.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad/vaskerom.
- Overflater på bad i 2. etasje.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 2. etasje.
- Ventilasjon på bad i 2. etasje.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet / HMS - Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Det er kun håndlist på én side i trappen. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryser på kjøkken og i bod.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pax-garderobene på begge barnerom.
- Veggfeste til Sonos-høyttaler i stue.
- Barnelampen, på veggen, taklampen og bokhyllene på barnerommet.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i begge etasjer.
- Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 489,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, lønnskostnader, avgifter, felles strøm, festeavgift, felles vedlikehold, forretningsførsel, felles byggforsikring og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Husleietillegg påbygg kr. 50,- (ekstra vedlikehold av økt bygningsmasse grunnet tilbygg)
- Tv og bredbånd kr. 515,-
- Felleskostnader kr. 5 924,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene justeres årlig.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 321 891,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 287 564,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne lyses ut parallelt med salget og avklares etter at boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82 472,-pr. 03.02.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 4 948 299,- per 03.02.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 5,22%, flytende
Andel av saldo: kr. 82 472,-
Innfrielsesdato: 30.09.2033

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt resultat på kr. 265 626,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er forpliktet til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Borettslaget er positive til dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Når den som eier en katt skal reise bort, skal katten ha tilsyn av andre eller settes i kattepensjon. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If
Polisenr. SP0000931352

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 40 791 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en flott bolig med en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Åsane, i nærhet til både Horisont og Åsane Storsenter. Her har du et rikt servicetilbud rett i nærheten, med alt fra dagligvarebutikker, bibliotek og apotek til blomsterbutikk, restauranter, frisør og en rekke andre fasiliteter. Her ligger alt til rette for en komfortabel

og enkel hverdag, for både store og små.

Boligen er beliggende i et veletablert og ettertraktet boligområde, hvor man bor sentralt, men samtidig tilbaketrukket i rolige og trivelige omgivelser. Nabolaget oppleves som trygt og hyggelig, med et godt naboskap og beboere i alle aldre, et ideelt sted for barnefamilier så vel som voksne.

Det er kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager, idrettsanlegg og shopping. Nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi Ulset, nås på ca. 5 minutters gange. I tillegg er det kort kjøretur til IKEA Åsane, med alt av møbler og interiør til hjemmet.

Nærmeste busstopp, "Åsane brannstasjon", ligger ca. 200 meter fra boligen. Her går det buss til blant annet Åsane terminal, som gir svært gode forbindelser videre mot Bergen sentrum, Sotra, Knarvik, Arna, Fyllingsdalen, Flesland og Haukeland. Kjøretiden til Bergen sentrum er ca. 13 minutter.

For den aktive byr området på et bredt spekter av trenings- og fritidstilbud. Åsanehallen og Åsane idrettspark ligger i nærheten, og treningssenteret MOVA nås til fots på ca. 9 minutter. I tillegg finner du flotte turområder rett i nærområdet, med populære turmål som Geitanuken, Veten og Hjortland, perfekt for både hverdagsmosjon og helgeturer i naturskjønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 11.03.2016.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det foreligger ingen søknad eller tillatelse til oppføring av balkongen i 2. etasje, samt terrassen i 1. etasje. Det er også satt inn to balkongdører. Etablering av terrassen og balkongen er søknadspliktig arbeid.
- Det er fjernet noen vegger på kjøkkenet, og en liten del av kjøkkenet er derfor opprinnelig byggemeldt som vaskerom og tørkerom, jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod.
- Badet i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som stue, jf. byggetegninger.
- Det ene soverommet i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som bad, matbod og delvis soverom, jf. byggetegninger. Innredningen av de delene av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at de delene av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at de delene av rommet da må brukes som bod.
- Badet i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger.
- Entréen i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som brensel, jf. byggetegninger.
Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Tertnes, Ulset, Ulsetåsen, ikrafttrådt 09.04.1965, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 65270000 - Åsane. Gnr 189 bnr 65 mfl., FV5306 Hesthaugveien, Åsane terminal-Haukedalen skole - berøringsgrad 22,7%. Saksnr.: 202228976. Formålet med prosjektet er å gi et mer attraktivt, trafikksikkert og effektivt tilbud til gående, syklende og kollektivreisende, samt å utbedre trafikksikkerheten i krysset ved Midtkleiva. Planområdet ligger like ved boligen, og kjøper må derfor påregne noe redusert fremkommelighet og støy i forbindelse med utbyggingen.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 39,6%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 13,7%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av Kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 66290000 - Åsane. Strategisk planprogram for Åsane sentrale deler. Saksnr.: 202220546. Planprogrammet skal bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter med innhold og utforming som tjener befolkningen i bydelen på best mulig måte.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst fem servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår og erklæring/avtale vedr. avståelse av grunn til gate, vei ledninger m.v.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at om ca. 7-9 år må husene utbedres, og at felles rør under husene trolig må tas før. Det er pt. uvisst hva som må gjøres og hvilke kostnader det er snakk om. Kjøper må belage seg på at dette kan føre til en økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 avtalte 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører - BOB kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 249,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Megler 2
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ulsetskogen 116
5119 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Hovedbygg BRA:	159 m^2
Hovedbygg BRA-i:	155 m^2
Sum alle bygg BRA:	174 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	155 m^2
Rapportdato:	5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	12	0	0

Supertakst

GNR: 189 BNR: 151 ANR: 54

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Ulsetskogen 116
5119 Ulset

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39748

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Krypkjeller	TG 2 pga alder og svak fuktsikring.
Vinduer og dører	TG 2 pga værslittasje, slitt pakning på vindu og manglende beslag under altandør.
Yttervegger	TG 2 pga stedvis svak ventilering samt alder på veggkonstruksjon.
Taktekking	TG 2 pga ukjent alder/historikk.
Avløpsrør	TG 2 pga alder på originale deler av avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 pga luftlekkasjer fra krypkjeller.
Våtrom: Bad/vaskerom (1.etg) - Overflater	TG 2 pga «bom» i gulvflis.
Våtrom: Bad/vaskerom (1.etg) - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (over 10 år)
Våtrom: Bad 2.etg - Overflater	TG 2 pga «bom» i flis og svake fallforhold.
Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (over 10 år)
Våtrom: Bad 2.etg - Ventilasjon	TG 2 pga manglende tilluft.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er kun håndlist på én side i trappen.
Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.2.2026	**5.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Andreas Wetting**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Helene Moisanen Jensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ulsetskogen 116, 5119 Ulset**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**189**	Bruksnr:	**151**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**54**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong med sparestein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Varmepumpe i begge etasjer. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Etterisolert tak i stue/kjøkken innvendig og platet himling.	Nei
2023	Utvendig etterisolering og ytterkledning på vegg fra stue samt ny altandør.	Nei
2023	Ny entrédør.	Nei
2023	Altan fra stue ble revet og bygget opp på nytt.	Nei
2023	Lagt belegningsstein ved inngangsparti.	Nei
2023	Ny garasjeport.	Nei
2015	Oppført tilbygg (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2015	Oppgradert begge bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	159	155	4	0	103
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**174**	**155**	**19**	**0**	**103**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**80**	**80** Romfordeling: - Entré: 4,1 m² - Gang/trapp: 18,2 m² (inkl.kott u/trapp) - Soverom 1: 6,8 m² - Soverom 2: 9,3 m² - Bod: 0,9 m² - Soverom 3: 7,8 m² - Bad: 4,8 m² - Vaskerom: 2,3 m² - Mellomgang: 6,4 m² - Soverom 4: 16,3 m² Takhøyde: 2,37m 3,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**87**
2. etasje	**79**	**75** Romfordeling: - Trapp: 3,4 m² - Stue/kjøkken: 46,0 m² - Mellomgang: 5,7 m² - Bad: 2,6 m² - Tv-stue: 16,2 m² Takhøyde stue: 2,50m 1,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**4** Romfordeling: - Utvendig sportsbod: 4,4 m²	**0**	**16**
Totalt m²	**159**	**155**	**4**	**0**	**103**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**15**	**0**	**15** Romfordeling: - Garasje: 14,8 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er oppført i 1970, mangler denne grunnmursplast.

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.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.
Taknedløp er avsluttet over bakken, noe som kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmur.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge nedløp i drensrør for bedre drenerering av overvann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med krypkjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse	
Luke i gulv i entré.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca 12,6 vektprosent.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Det er etablert stubbloftplater av Eternitt (plater som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall. Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke funnet behov for akutt tiltak. Det bør dog følges med over tid for evt skadelig utvikling. En anbefaling er å montere rotoravfukter i krypkjelleren for bedre forutsigbarhet med hensyn til varierende fuktnivåer over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Altan 1.etg

Type	Balkong
Altan på 87 m² i trekonstruksjoner.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt rundt 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan 2.etg

Type	Balkong
Altan på 16,3 m² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.6 Vinduer og dører



Boddør

Beskrivelse
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Boddør i trevirke/finér.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
2stk vinduer i 1.etg (soverom) samt 2stk stuevinduer fra 2001. Øvrige vinduer er fra 2015. Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei



Malingsslitt nyere vindu.





Slitt pakning på soveromvindu i tilbygg fra 2015.



Mangler beslag under altandør fra 1.etg

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Stuevinduer har noe værslittasje på karm samt boddør har fuktskade nedre del av dørblad (TG 2)
Boddør kniper i karm (TG 2)
Pakning på ett nyere soveromvindu er slitt (TG 2)
Mangler beslag under altandør fra 1.etg ut mot bakside (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å skifte ut boddør fra altan i 2.etg. Flere karmer har behov for vedlikehold/maling.
Anbefaler å skifte pakning på soveromvindu i 1.etg (ut mot bakside). Altandør i 1.etg må utbedres ved montering av vannbeslag under dør.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ved Inngangsparti er det ikke registrert tilstrekkelig lufting underkant kledning. Ellers lufting øvrige steder.
- Kan føre til fukt/kondens bak kledning og dårlig uttørking av kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.
TG 2 pga stedvis svak ventilering samt alder på veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av gjenstående original kledning for tilstrekkelig ventilering av veggkonstruksjon. Ellers jevnlig vedlikehold i form av maling.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Noe værslitt øvre del av skorstein som bør males med egnet murmaling. Ellers normalt god stand ved visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Ikke mulig å kontrollere (lukket konstruksjon).	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Taktekking med ukjent alder/historikk (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av skjøter og gjennomføringer anbefales.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er kun håndlist på én side i trappen.
Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Noe synlig støpejern i krypkjeller i kombinasjon med enkelte nyere rørstrekk i pvc.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noen deler av avløpsrør er skiftet ut i nyere tid.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør av støpejern fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Antatt oppgradert ifm bad i 2015 (ikke dokumentert)

Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det trekker luft fra krypkjeller og opp rundt fordelerskap. Dette kan føre til kondensproblemer på kalde dager samt bidrar til varmetap i boligen (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å isolere rundt fordelerskap for å unngå luftlekkasjer fra krypkjeller.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eldre prospekt viser til at anlegget ble oppgradert i 2015.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Eier har dokumentasjon i boligmappa.no

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.16 Varmesentral



2.etg



1.etg

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

1.etg: Ukjent alder
2.etg: Fra 2023.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se overnevnte.

Når var siste service på anlegget?

Sist service ble utført i 2025 iflg eier.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.17 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden i tillegg til at det er montert aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.19 Våtrom: Bad/vaskerom (1.etg)



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater på bad. I vaskerommet er det malte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
(2015)

Sluk vaskerom	



Sluk bad

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Det registreres "bom" i flere gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Ellers alminnelig bruksslitasje.
TG 2 pga «bom» i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler utbedring av gulvfliser med påvist «bom»/løs flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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 denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad 2.etg



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2015)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold: 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ellers alminnelig bruksslitasje.	

Anbefalte tiltak overflater
Anbefaler utbedring av gulvfliser med påvist «bom»/løs flis. Fungerer ellers med overnevnte avvik (fall)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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 denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder (over 10 år)	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Fungerer med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ulsetskogen 116, 5119 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Helene Jensen, Andreas Wetting

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000931352
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er tidligere eier som har renovert begge badene og vaskerom i 2015. Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle. Varmekablene på begge badene og vaskerom ble utført av Nordhordaland elektro. Her finnes det dokument på boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle. Ny tettesjikt/membran /sluk på begge bad og vaskerom 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Påbygg bolig 2015. - Ny kledning på deler av fasade mot vest og hele fasaden mot øst i 2015. Byggmester Rune Vatle - Etterisolert tak innvendig stue/kjøkken 2023 - Etterisolert vegger i stuen mot balkong. Ny kledning vegg på balkong. 2023 - bygget ny balkong 2023 - ny terrassedør i 2. etasje 2023 - Ny ytterdør 2023 - Lagt belegningsstein ved inngangsparti 2023 - Ny varmepumpe i stuen 2023. Kjøpt og montert av AC senteret. - Ny elektrisk garasjeport 2024. Brødrene Lahti AS

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i hele huset 2015. Nordhordaland elektro (tilgjengelig på boligmappen)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Easee ladeboks på husvegg og ny kurs for denne 2020. Landro elektro (tilgjengelig på boligmappen)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og avløp ble byttet i forbindelse med renovering i 2015. Rørlegger Ørjan Helland gjennom byggmester Rune Vatle.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier utførte påbygg i 2015.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Bom i en eller to flis på bad i 1. etasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: - Noe treghet i vinduer mot øst i 1. etasje. - Noe fukt i tak garasje, bakerst. - Når det er ekstremt med nedbør har vi ved noen tilfeller observert litt (ikke mye) vann som legger seg oppå ytterdøren ved inngangspartiet og når døren åpnes drypper det litt nedover langs døren på innsiden. Det har ikke skjedd ofte, men av og til.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: - Noe skjevhet i gulv i spisekrok på kjøkkenet.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport fra salg i 2023

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wetting, Andreas	**2026-02-09**	**Jensen, Helene Moisanen**	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Wetting, Andreas

Identifikasjon

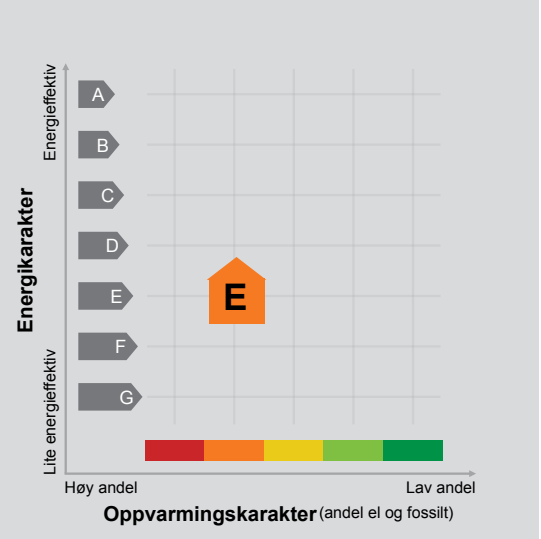
bankID Jensen, Helene Moisanen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ulsetskogen 116
Postnummer	5119
Sted	ULSET
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139882490
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	81923b4b-f1f0-4d74-88dc-513a7a0b29be
Dato	03.05.2023



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.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ulsetskogen 116
Postnr/Sted: 5119 ULSET
Bolignr: H0101
Dato: 03.05.2023 11:22:55
Energimerkenr: 81923b4b-f1f0-4d74-88dc-513a7a0b29be

Gårdsnr: 189
Bruksnr: 151
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139882490

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Ulsetskogen 116

Nabolaget Åstveitskogen/Fossekleiva - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	23 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min 1.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	19 min 1.5 km

Offentlig transport

Åsane brannstasjon Linje 3, 3E, 30, 32	4 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.4 km
Bergen Flesland	28 min

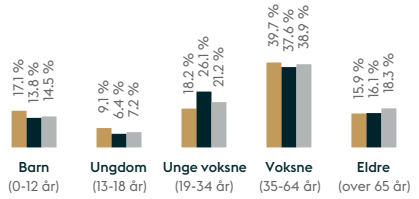
Barnehager

Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Espira Ulsetskogen barnehage (... 303 barn	4 min 0.3 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Prestestien	6 min
Kiwi Ulset	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åstveitskogen/Fossekleiva	1 578	607
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haukedalen skole	8 min
Åsane/Ulsetåsen "binge"	9 min
MOVA Åsane	9 min
SATS Horisont	18 min

«Polig og barnevennlig. Svært sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I STEMMEHAUGEN BORETTSLAG

AVHOLDES I GRENDAHUSET I PRESTESTIEN BORETTSLAG

TIRSDAG 13.MAI 2025 KL. 18.00

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Ulset 24.april 2025

Stemmehaugen Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret **(vedlegg 1)**

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
(vedlegg 2 og 3)

4. Styrehonorar **(vedlegg 4)**

5. Valg av styre **(vedlegg 4)**

6. Andre/Innkomne saker
a. Oppdatering av husordensreglene (vedlegg 5)
b. Forslag om endring for innbetaling av dugnadspenger (vedlegg 6)
c. Forslag om endring av vedtekter dersom sak 6.b blir godkjent. (vedlegg 7)
d. Oppdatere uklar ordlyd i vedtektene om andelseiernes vedlikeholdsplikt, avsnitt 5. Vedlikehold. 5-1, punkt 15. (vedlegg 8)

7. Avsluttes med allmannmøte

STYRET I STEMMEHAUGEN BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR STEMMEHAUGEN BORETTSLAG

2025

Forretningsførsel og revisjon

Vår forretningsfører og revisor er BOB BBL: 948 383 268

Bygninger og forsikringer

Stemmehaugen borettslag (Bergen, 189/151) ble opprettet i 1968 og består av 60 hus fordelt i 12 rekker. Av disse er det 15 hus som har adresse Fossekleiva og 45 hus som har adresse Ulsetskogen.

Vi har fullverdiforsikring gjennom IF Skadeforsikring på hus og garasjer.
Forsikringspremien er nå på kr 595.470, -. Egenandelen er økt fra kr 10.000 til kr 20.000.

Styret og styrets arbeid

Styret

Styret har for styreåret 2024-2025 vært sammensatt slik:

Styreleder	Lene Merethe Ulvestad	periode 2024-2025
Styremedlem/nestleder	Marius Gytre	periode 2024-2026
Styremedlem	Benedicte Halland Syversen	periode 2024-2026
Styremedlem	Daniel Olsen	periode 2024-2026
Varamedlem	Lene Imstøl Vadset	periode 2024-2025
Varamedlem	Marie Therese Tunes	periode 2024-2025

Følgende er på valg.

Styreleder for 2 år (var valgt for 1 år for perioden 2024-2025). Varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen består av Bjarte Andre Gripnar, Anne Lise Terland og Knut Arve Johannessen og ble valgt for et år på Generalforsamlingen 2024.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 fysiske møter. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.
Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Saker som styret har jobbet med

Skadedyr

Skadedyr i nærområder vil det alltid være og tiltak som sikringer av hus og felles er satt ut i fellesområdene. Vi har gått over fra giftstasjoner og over til Smart bokser. Vi vil da ha to Smart bokser og to Smart pipe i kloakken

Nye andelseiere

Det har vært solgt fem boliger i denne perioden.

- Fossekleiva 32 Salgspris kr 4.200.000,-
- Fossekleiva 46 Salgspris kr 3.175.000,-
- Ulsetskogen 108 Overtakelse innad i familie.
- Ulsetskogen 132 Salgspris kr 3.740.000,-
- Ulsetskogen 152 Salgspris kr 3.810.000,-

Forsikring

Forsikringspremien til borettslaget har hatt en betydelig økning de siste årene. Fra 2022-2023 økte premien med 100% fra kr 286.500 til kr 572.900. For 2024 ble det varslet en økning på 60% til kr 916.640. Styret ba om en forsikringsgjennomgang med IF i november 2023 og fikk redusert premien til kr 595.470,-. Igjen ble vi varslet om en prisøkning på 10% for 2025. Vi ba om nytt møte med IF og slapp prisøkning.
Vi kunne argumentere med at det ikke var meldt inn noen skadesaker i 2023 og i 2024 og at vi har begynt på de anbefalte tiltakene som takinspeksjonen i februar 2024 viste til.

- *Hyppighet for rapportering av skader*
  Melder vi ofte inn mindre skader, får vi en negativ skår i prisroboten og risikoen blir høyere og dermed høyere pris. IF vil da kalkulere for mange utbetalinger.
  - Et tiltak her var i 2023 å øke egenandelen fra kr 10.000 til kr 20.000. Vi vil fremdeles nøyere vurdere hvilke skader som må bli tatt på forsikring og de som kan løses på annen måte.

Øvrige saker

TV og bredbånd

Det ble innhentet pristilbud på fiber fra Bergen Fiber, Telia og Telenor på nyetablering av fiber i borettslaget. Telenor hadde det beste tilbudet både på innhold og pris og styret har takket ja til tilbudet. Borettslaget får et raskere og mer stabil tv- og internett-infrastruktur til en minimal ekstrakostnad.

Arbeidet med å legge fiber startet opp april 2025. Arbeidet ferdigstilles når alle andelseiere har innlagt fiber.

Matavfallssortering

BIR har plassert ut to igloer for matavfallssortering i og ved borettslaget. En ved innkjørselen til Ulsetskogen og en ved miljøstasjonene ved Kiwi som brukes sammen med Furåsen borettslag.
Antall ekstra restavtall tømminger utover 1 i måneden i 2023 var 1188, mens i 2024 var det 1032 som gir en nedgang på 156. Gir et snitt på 3 færre spann i uken som blir tømt. Det viser til at vi har blitt flinke til å kildesortere.

EU'S nye energikrav

EU direktiv angående energieffektivisering er ikke tredt i kraft, og vi vet ikke når det trer i kraft eller hvordan den blir utformet for norske husholdninger. Staten har signalisert støtteordninger som vi ikke vet hva innebærer eller hvordan de skal utformes.

Sannsynligvis vil det bli nødvendig å bytte alle vindu, tilleggsisolere vindu og tak som igjen gjør det nødvendig å etablere balansert ventilasjon i boenhetene. Dette blir en kostbar sak.

Styret har fattet vedtak om å korte ned betalingstiden på eksisterende lån samt legge opp kapital til fremtidig investering i boenheter når støtteordninger og EU krav er trådt i kraft.

Parkering

Styret har registrert økende utfordringer knyttet til bruk av parkeringsplasser i borettslaget. Flere beboere benytter i dag ekstra parkeringsplasser til varebiler eller bil nummer to – ofte på fast basis. Dette reduserer tilgjengeligheten for gjesteparkering, og har ført til at besøkende i flere tilfeller har måttet parkere i stikkveier. Dette gir redusert fremkommelighet og kan skape farlige situasjoner, særlig for utrykningskjøretøy og beboere med redusert mobilitet.

Det er også gjentatte tilfeller der kjøretøy ikke parkeres langt nok inn på oppmerkede plasser. Dette hindrer brukere av garasjene bak, og skaper unødvendig frustrasjon og praktiske problemer.

Styret vil i den forbindelse:

- **Måle opp og merke parkeringsplassene på nytt**, for å sikre tydelig og hensiktsmessig bruk.
- **Ikke lenger tillate at varebiler benytter ekstra parkeringsplasser fast.** Disse skal holdes tilgjengelige for korttidsbruk og gjester.

Vi minner samtidig om viktigheten av å parkere hensiktsmessig, fortrinnsvis i egen garasje, og ellers innenfor oppmerkede områder, slik at alle beboere og gjester har best mulig tilgang til parkeringsfasilitetene.

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden

Nye takhetter på pipene

I februar 2024 fikk vi utført en takinspeksjon bestilt via BOB. Dette har en kostnad på kr 32.494, - for sjekk inkludert rapport. Dette inkluderer visuell taksjekk av takbelegg, beslag og takrenner.
Hovedpunktene på tiltak som bør utføres er;

- Rengjøring av takflater og behandling med mosedrepende middel
- Reparasjon av beslag på tak som ikke er festet skikkelig
- Kontrollere fallvinkel på en del takrenner.
- Beslag rundt pipene bør vurderes endret for å forhindre vanninntrenging og forlenge levetid til selve pipene.

Det de mente som burde tas tak i først, var å få på takhetter over pipene. Fugingen mellom beslag og piper var løsnet, noe som gjør at vann kan renne på innsiden og trekke ned i taket og langs pipen. Pr i dag har vi tatt husrekke 176-188 i Ulsetskogen og nr 42-48 i Fossekleiva. Neste rekke som blir tatt er 50-62 i Fossekleiva.
Samtidig som det blir satt på pipehetter, sjekker de at alle beslag er godt festet.
Planen er å ta dette fortløpende av disponible midler.
De andre tiltakene må vi ta når vi er ferdig med pipehetter og kontroll av beslag.

Kledning på husene

Skadealliansen skifter kun ut helt nødvendig kledning i år. Det vil skje i mai og etter innmeldte behov fra beboere.
Slikt vedlikeholdsarbeid må meldes inn godt i forkant slik at vi kan få samlet opp arbeid og dermed oppnå en bedre pris.

Maling av hus

De fleste er nå malt og det mangler kun noen små vegger her og der. Det er nå tre år siden vi skiftet farge. Alle skal i år ferdigstille maling av sitt hus. Har en ikke mulighet til dette selv, kommer styret til å engasjere malere på beboer sin regning.

Maling av garasjer og nye porter i Ulsetskogen

I forrige styreperiode ble det bestemt at garasjene skulle være like som i Fossekleiva. Garasjeportene har vært i fargen RAL 7033 Sementgrå på aluminiumsportene og en mer grønnere farge på treportene. Denne fargen harmonerte ikke lengre med de nye husfargene.
Siden dette var en spesialfarge, var den også mye dyrere enn den vanlige som var i Fossekleiva. Det var dermed ikke noe grunn til å beholde denne fargen, spesielt siden det var flere som ønsket ny port og da stålport. Det var noe motstand til hvitfargen og styret mottok tre klager på fargen av totalt 44 garasjeeiere. Dermed gikk vi som planlagt for fargen RAL 9016 Trafikkhvit, tilsvarende som i Fossekleiva.
Det var 7 husstander som investerte i ny aluminiusmport. Resten av treportene males i samme farge. De 5 stålportene som er i fargen Sementgrå, må skifte farge i egen prosess.
Det er noe gjenstående malingsarbeid på garasjene som må ferdigstilles i år.

Borettslaget har denne gang dekket maling, men fra i ettertid dekker hver garasjeeier maling selv siden garasjene er selveid.

Nye postkassevegger

Begge postkasseveggene i Ulsetskogen var i dårlig stand og det ble besluttet å skifte kledning. I samme prosess ble takoverbyggene revet ned og erstattet med glasstak. Det skal også monteres opp nye lamper på veggene. Veggene må males på dugnad.

Felling av trær

Det er meldt inn noen ønsker om felling av trær og dette arbeidet er utført. De høyeste trærne er tatt av Bergen Hage og Trefelling. Noen mindre trær, er tatt av pensjonistgjengen.
Vi har husordensregler som gjelder trær. Trær i egne hager styrer en selv. Dersom trær eller busker blir for høye og det fører til sjenanse fra berørte naboer, kan styret gå inn og hjelpe for å komme til enighet, dette gjelder både egen hage og fellesområder. Ved hindring av sjøutsikt eller solforhold, vil dette bli prioritert.
Her er det viktig at vi tar hensyn til hverandre.

Vedlikehold av fellesområdene

- Bergen Hage og Trefelling ved Håkon Moldekleiv har fjernet hekk og buskas langs veien mot Kiwi. Dette ble bestemt i fjor da vi så hvor kostbart og omfattende dette var i vedlikehold. Dette er vårt ansikt utad og da er det viktig at det ser pent ut til enhver tid.
- Årlige dugnader arrangeres vår og høst. Vi leier inn kontainere til hageavfall. Oppsamling av hageavfall ved stien langs skogen blir ikke lengre et tilbud.
- Dugnad for våren er lørdag 26.april.
- Lekeplassen i midtre seksjon ble oppgradert i fjor vår med maling, luking, ny sand og en stor platting. Vi har også kjøpt inn partytelt og en bålpanne. Dette kan lånes av alle beboere.

Bod, gressklipper og kantklipper

Det var nødvendig å investere i en bod i Fossekleiva for å sette bort hageredskaper. Det ble da kjøpt inn en bod fra Åsane Hagesenter i metall. Det ble også kjøpt inn en elektrisk gressklipper og kantklipper. Alt dette står nå trygt i boden.

Planlagte vedlikeholdsprosjekter

Takhetter på de resterende takrekker

Arbeidet med tak og takhetter fortsetter. Dette blir tatt fortløpende, rekke for rekke og i prioritert rekkefølge etter behov. Vi tar ikke opp lån til dette prosjektet, men tar det stykkevis på disponible midler. Hensikten er å unngå skader på hus og kostbare reparasjoner. Styret sin jobb er å holde husene tette og det er det vi jobber mot nå.

Utvendig elektrisk anlegg og sikringsskap

Det har ved flere anledninger vært feil i det elektriske anlegget ved garasjene, som i hovedsak skyldes defekt utstyr/kabler som har vært tilkoblet stikkontakter. Disse feilene har forårsaket jordfeil og kortslutninger. På grunn av den nåværende løsningen med foranstående hoved jordfeilbryter, fører slike feil til at hele anlegget kobles ut – og ikke bare den enkelt kurs sikring hvor feilen oppstår. Ved montering av nye utelamper ble det også funnet jordfeil i kablingen til fem utelamper i den midtre seksjonen. Her har vi feilsøkt, og funnet at kablene som kommer fra sikringsskapet er skjøtet et sted på veien til lampefundamentene, mest sannsynlig er dette gjort når lampene ble byttet ut tidligere. Det er uklart om kablene ligger i rør eller direkte i bakken. Ved inspeksjon av sikringsskapet i øvre seksjon ved garasjene er det avdekket at jording mangler. Det er også usikkerhet knyttet til jordingsforholdene i den midtre seksjonen. For å forbedre sikkerheten og redusere unødvendige utkoblinger av hele anlegget ved feil, holder vi på å innhente pristilbud på utskifting og oppgradering av sikringsskapene. Dette inkluderer installasjon av moderne jordfeilautomater som vil isolere feil til kun den berørte kursen. Vi holder på å innhente tilbud.

Andre vedlikeholdsprosjekter

Vedlikeholdsplan

Vi har vært i kontakt med BOB om å utarbeide en vedlikeholdsplan.
Når en skal sette i gang med kostbart vedlikehold av boligene, må vi være økonomisk rustet til dette og ikke minst ha en normal og forutsigbar husleie. Derfor har vi nå i første omgang besluttet å så fort som mulig betale ned gjelden. Vi valgte å halvere nedbetalingstiden fra 18 til 9 år. Samtidig har vi “litt å gå på” slik at vi kan betale for vedlikehold av tak underveis uten å ta opp lån.
Blir takene tette og vi unngår lekkasjer, vil vi spare store kostnader og ikke minst i premieøkning på forsikringen. Da kan vi heller konsentrere oss om å bli kvitt gjeld frem til den tiden når EU’s nye energikrav inntrer.

Stemmehaugen Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Stemmehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 183 067	4 003 836	4 099 320	4 414 906
Andre inntekter	3	18 600	18 927	18 600	18 600
Sum inntekter		**4 201 667**	**4 022 763**	**4 117 920**	**4 433 506**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	52 084	48 861	30 000	5 000
Dugnad		40 600	9 100	72 000	72 000
Styrehonorar	5	170 000	170 000	170 000	170 000
Andre honorarer	6	6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift		35 579	31 959	30 500	27 000
Avskrivninger	7	93 406	110 481	93 406	93 400
Felles strøm og varme		111 676	79 741	50 000	125 000
Festeavgift/tomteleie		131 172	131 172	131 200	131 200
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 060 553	1 011 376	1 060 000	1 150 000
Andre driftskostnader	8	576 536	546 045	567 020	588 761
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	94 590	6 560	20 000	10 000
Vedlikehold	10	510 574	544 544	655 000	610 000
Forretningsførsel		137 381	137 065	133 570	136 400
Revisjonshonorar		13 375	12 500	13 380	13 875
Andre konsulenthonorarer		7 388	0	15 000	0
Kontingent		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikring		595 470	572 840	595 470	595 470
Sikringsfond		4 125	4 011	3 300	4 200
Sum driftskostnader		**3 658 510**	**3 440 256**	**3 663 846**	**3 756 306**
Driftsresultat		**543 157**	**582 507**	**454 074**	**677 200**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		39 670	20 944	0	20 000
Andre finansinntekter		5 000	4 000	0	5 000
Sum finansinntekter		**44 670**	**24 944**	**0**	**25 000**
Rentekostnader lån		322 201	260 784	313 500	301 000
Sum finanskostnader		**322 201**	**260 784**	**313 500**	**301 000**
Resultat av finansposter		**-277 531**	**-235 840**	**-313 500**	**-276 000**
Resultat		**265 626**	**346 666**	**140 574**	**401 200**
Til/fra udekket tap		265 626	346 666	0	0
Sum disponeringer		265 626	346 666	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Stemmehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	5 402 667	5 402 667
Andre driftsmidler	7	171 244	264 650
Sum varige driftsmidler		**5 573 911**	**5 667 317**
Sum anleggsmidler		**5 573 911**	**5 667 317**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		472 993	461 022
Andre fordringer		51 176	27 775
Sum fordringer		**524 169**	**488 798**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		973 811	750 882
Skattetrekk		7 369	2 392
Sum bankinnsk. og kontanter		**981 180**	**753 274**
Sum omløpsmidler		**1 505 348**	**1 242 071**
SUM EIENDELER		**7 079 260**	**6 909 389**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Stemmehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-440 180	-705 805
Sum opptjent egenkapital		**-440 180**	**-705 805**
SUM EGENKAPITAL		**-434 180**	**-699 805**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	5 446 123	5 708 790
Borettsinnskudd	12	1 254 000	1 254 000
Sum langsiktig gjeld		**6 700 123**	**6 962 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		64 927	29 684
Leverandørgjeld		534 912	387 687
Skyldige off. myndigheter		36 540	29 331
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		175 234	175 261
Påløpne renter		1 703	1 727
Annen kortsiktig gjeld		0	22 713
Sum kortsiktig gjeld		**813 316**	**646 404**
SUM GJELD		**7 513 439**	**7 609 194**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 079 260**	**6 909 389**

Bergen,
Styret for Stemmehaugen Borettslag

Lene Merethe Ulvestad Styrets leder	Marius Thorsen Gytre Styremedlem
Benedicte Halland Syversen Styremedlem	Daniel Olsen Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

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	3 669 120	3 606 480	3 668 400	3 912 149
3815	Dugnadsinnbetalinger	72 000	72 000	72 000	72 000
3816	TV/Internett	358 920	308 880	358 920	363 600
3825	Leieinntekter El-bil	83 027	16 476	0	67 157
Sum felleskostnader		**4 183 067**	**4 003 836**	**4 099 320**	**4 414 906**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Tilbygg	18 600	18 600	18 600	18 600
3885	Andre inntekter	0	327	0	0
Sum andre inntekter		**18 600**	**18 927**	**18 600**	**18 600**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,13

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	170 000	170 000	170 000	170 000
Sum styrehonorar		**170 000**	**170 000**	**170 000**	**170 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	6 000	6 000	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	6 000	6 000
Sum andre honorar		**6 000**	**6 000**	**6 000**	**6 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Tihenger	Veibom	Grusvei 2010	Fallmatte lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	16 400	32 063	84 241	20 958
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 400	32 063	84 241	20 958
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 400	32 063	84 241	20 958
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2010	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekehus inkl. montering	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	85 375	469 017
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	85 375	469 017
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	93 405
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	85 375	297 772
Bokført verdi pr.31.12	0	171 245
Anskaffelsesår	2018	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	2 417	3 439	4 000	4 000
6300	Møtekostnader	2 652	2 426	2 000	3 000
6325	Renovasjon	0	0	100	100
6326	Snømåking og brøyting	101 500	85 080	75 000	100 000
6335	Containerleie/ -tømming	16 749	0	1 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	429	500	500
6362	Maskiner og utstyr	0	0	500	500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 330	1 344	0	2 000
6375	TV/Internett	358 924	331 563	358 920	359 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	4 000	4 000
6391	Diverse serviceavtaler	81 580	75 601	72 000	54 661
6400	Leie maskiner og utstyr	0	3 838	7 000	0
6630	Egenandel ved skade	0	38 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	0	144	1 000	1 000
6845	Kopiering	3 833	0	0	4 000
6860	Kursutgifter	2 500	700	3 000	3 000
6940	Porto	322	330	0	0
7000	Drivstoff	1 120	0	2 000	2 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	0	1 000	0
7740	Øreavrunding	0	1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	3 150	0	0
7782	Kostnader bomiljø	735	0	5 000	1 000
Sum driftskostnader		**576 536**	**546 045**	**567 020**	**588 761**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	43 685	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	6 089	1 407	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	5 000	0
6510	Verktøy og redskap	13 902	4 383	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	30 915	631	10 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	0	139	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**94 590**	**6 560**	**20 000**	**10 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	185 588	217 076	450 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	30 805	161 005	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	18 721	0	15 000	15 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	61 360	134 755	50 000	100 000
6614	Vedlikehold maling	84 332	31 708	30 000	45 000
6616	Vedlikehold tak	126 769	0	60 000	300 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 000	0	0	0
Sum vedlikehold		**510 574**	**544 544**	**655 000**	**610 000**

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

Note 11 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	5 402 667
Anskaffelseskost pr.31.12	5 402 667
Bokført verdi pr.31.12	5 402 667
Anskaffelsesår	1970

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	6 700 123	6 962 790
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	5 402 667	5 402 667

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-440 180	-705 805

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,72%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2022	6 050 000	
Nedbetalt tidligere	341 210	
Nedbetalt i år	262 667	
Lånesaldo 31.12		5 446 123
Beregnet innfrielsesdato: 05.10.2033		
Sum langsiktig gjeld		**5 446 123**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 667 691

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Fana Sparebank 34118356677	60	90 769	5 446 140

Note 15 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**595 667**	**356 240**
Periodens resultat	265 626	346 666
Årets avskrivninger	93 406	110 481
Avdrag lån	-262 667	-217 720
Endring i disponible midler	**96 364**	**239 427**
Disponible midler 31.12.	**692 032**	**595 667**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-44 - Årsr...

Name	Date
Gytre, Marius Thorsen	2025-04-02

Identification



Gytre, Marius Thorsen

Name	Date
ULVESTAD, LENE MERETHE	2025-04-03

Identification



ULVESTAD, LENE MERETHE

Name	Date
Syversen, Benedicte Halland	2025-04-11

Identification



Syversen, Benedicte Halland

Name	Date
Olsen, Daniel	2025-04-09

Identification



Olsen, Daniel

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

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 Stemmehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stemmehaugen 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnmark, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PO4DG-C0S4O-F3OVJ-V6K3Q-I0E1Q-SQN14

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PO4DG-C0S4O-F3OVJ-V6K3Q-I0E1Q-SQN14

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
2025-04-22 11:31:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PO4DG-C0S4O-F3OVJ-V6K3Q-I0E1Q-SQN14

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 signatørenes 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.

Til Generalforsamlingen 13. mai 2025

Fra valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Bjarte Gripnar, Knut Arve Johannessen og Anne Lise Terland.

Forslag til styre for året 2025-2026

I år er styreleder på valg for to år for perioden 2025-2027, og to varamedlemmer for 1 år for perioden 2025-2026. Nestleder og styremedlemmer er ikke på valg.

Valgkomiteen har avholdt ett fysisk møte, og ellers korrespondert løpende med hverandre via telefon, meldinger og epost og ved tilfeldige fysiske treffpunkt.
Valgkomiteen har kontaktet aktuelle kandidater både hjemme på døren, og over telefon, samt har på Facebook-siden til borettslaget etterspurt beboere som måtte være interesserte i å melde seg til styreverv. Ingen utenfor styret har meldt sin interesse.

Valgkomiteens forslag til nytt styre består av styreleder på gjenvalg fra forrige periode, samt de to varamedlemmer til gjenvalg fra forrige periode. De har alle sagt seg villige til gjenvalg.

Forslag til godtgjørelse for styrearbeid for styreåret 2024-2025

Valgkomiteen har vært i epostdialog med Benedicte Kvinge Johnsson, borettslagets rådgiver i BOB, angående styrehonorar. Vi har mottatt statistikk for styrehonorar i BOB-borettslag for 2024, samt innspill fra henne. Styrehonoraret i Stemmehaugen borettslag ble vedtatt økt sist i 2022. Borettslaget har 60 boenheter fra 1968, og styrevervet medfører en del arbeid. Stemmehaugen ligger i midtre skikt angående styrehonorar, når man sammenligner med andre borettslag med tilsvarende boenheter og alder.

Valgkomiteens forslag:

Styreleder
Lene Merethe Ulvestad – Gjenvalg for 2 år.

Varamedlemmer
Lene Vadset - Ulsetskogen 182 – Gjenvalg for 1 år.
Marie Therese Tunes – Ulsetskogen 104 – Gjenvalg for 1 år.

Forslag til honorar til styret:

Godtgjørelsen for styrearbeidet er pr dato kr 170.000. Valgkomiteen foreslår at honoraret til styret for perioden 2024-2025 økes med kr 5000,- til kr 175.000.

Valgkomite for perioden 2025-2026:

Generalforsamlingen velger 3 medlemmer for 1 år.

Ulsetskogen, 04.04.2025

Bjarte Gripnar

Knut Arve Johannessen

Anne Lise Terland

Oppdatering av husordensreglene (vedlegg 5)

Vedlagt er utklipp av husordensreglene slik de ligger på hjemmesiden til borettslaget: https://stemmehaugen.wordpress.com/

Forslag til endringer er markert med gjennomstreking for fjerning og ny tekst er i rødt.

Husordensregler
(Teksten er et direkte sitat av deler av et skriv styret sendte ut oktober 2011).

Vis hensyn
– Legg vekt på å ha et hyggelig forhold til dine naboer!
– La ikke små uoverensstemmelser utvikle seg til uvennskap og ufred. Ta opp irritasjonsmomenter på en konstruktiv måte.
– Respekter andres behov for ro på kveldstid og om natten, og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest som kan komme til å vare lenge.
– Gi beskjed til naboene dine før du setter i gang en oppussing/rehabilitering av huset som kan føre til støy.
– Arbeid som innebærer støy i form av banking, borring, saging tillates ikke på ~~søn-~~ søndager og helligdager. Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.

Ombygging og påbygging
De fleste planer om arbeid av denne art skal behandles på generalforsamlingen. I mindre omfattende saker har styret fullmakt til å behandle søknaden. Se vedtektene, paragraf 5-2. Ta gjerne muntlig kontakt med styret først for å orientere om tiltaket og få råd i forbindelse med planleggingen av arbeidet og utformingen av søknaden. Vær spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å foreta en ombygging som forringer naboens/naboenes bo-kvalitet med hensyn til lydgjennomgang osv.

Søknader som kan godkjennes og behandles av styret - NY

1. Mindre frittliggende uthus slik som lekehus, vedbod, sportsbod, redskapsbod.
2. Varmepumpe
3. Omgjøring av innvendig og utvendig bod til annet formål.

Send melding via bob til styret og legg ved tegning eller beskrivelse av arbeidet og stadfesting på godkjenning fra tilstøtende nabo.

Videre beskrivelse av hva som kreves på punkt 2 og 3, legges ut på borettslaget sin hjemmeside.

NB! Ved endringer på bolig i 1.etg, må alltid tilgang til blindkjeller være tilgjengelig. Det er ikke lov å fjerne luken. Utvendig løsning kan være alternativ dersom det er mulig.

Vedlikehold av boligen
Vedtektene har utførlige bestemmelser om andelseiers og borettslagets plikter. Se paragraf 5. Les vedtektene nøye og utfør regelmessige forebyggende vedlikehold, særlig i våtrom og på altanen.

Maling av hus og ytre fasade – NY

Andelseiere kan ikke foreta endringer på bolig som skiller seg vesentlig ut fra andre boliger. Eksempler;
- Vinduskarmer skal være hvite
- Rekkverk på veranda skal ha liggende tett kledning
- Alle takoverbygg skal være i takpapp tilsvarende som ordinære tak

Melding om skade
~~Skader skal umiddelbart meldes til styret. Slike skader som dekkes av borrettslagets felles forsikring, skal straks meldes til den forsikringsansvarlige i styret. Vi har en fast avtale med et selskap som rykker ut når det meldes om inntrenging av rotter og mus og innsekter (særlig veps). Ta kontakt med styret umiddelbart.~~

Skader på bolig skal umiddelbart meldes inn. Dette gjøres via BOB-appen eller på bob.no på din side. Legg ved god beskrivelse av hva som har skjedd og bilder. Styret ser på saken og melder det eventuelt videre til IF skadeforsikring.

Brannforebygging
~~Alle hus har fått utdelt brannslukningsapparat, som vil bli kontrollert og skriftet ved behov. Andelseier er forpliktet til selv å sette opp og etterse brannvarslere på de steder og i det antall som blir anbefalt av brannvesenet. Batteriene skal skiftes en gang pr år.~~

Alle boenheter er utstyrt med brannslukningsapparat. Andelseier plikter å kontrollere apparatet jevnlig for å sikre at det fungerer som det skal og er lett tilgjengelig. Apparater vil bli byttet ut av styret ved behov.

Andelseier har også ansvar for å montere og vedlikeholde røykvarslere i samsvar med gjeldende anbefalinger fra brannvesenet. Det skal være røykvarslere på alle nødvendige steder i boligen. Batterier skal skiftes minst én gang per år.

Minimumskrav

- **Én røykvarsler per etasje**
- **Varsleren skal kunne høres tydelig på alle soverom når dørene er lukke**

Dyrehold
Borettslaget er positiv til dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Når den som eier en katt reiser bort, skal katten ha tilsyn av andre eller settes i kattepensjon.
~~For å ha en oversikt over bestanden av katter og hunder skal styret ha en melding når et dyr blir anskaffet.~~ Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Trefelling
~~Andelseiere som ønsker å utføre/få utført trefelling søker styret om dette. Snakk med naboer i forkant for å undersøke om alle dem som er direkte berørt, er enige i forslaget. Styret engasjerer profesjonell hjelp når det er nødvendig.~~

Andelseiere som ønsker å felle trær, skal sende skriftlig søknad til styret før arbeidet igangsettes. Før søknad sendes, skal naboer som direkte berøres av tiltaket informeres og gis mulighet til å komme med innspill.

Trær som står på fellesområder forvaltes av styret, og eventuell felling vil bli organisert og bekostet av borettslaget.
Trær som står på områder som anses som andelseiers egen hage, er andelseiers ansvar. Dette innebærer at andelseier selv må sørge for felling og dekke kostnadene.

Styret kan ved behov kreve at arbeidet utføres av profesjonelle, særlig dersom sikkerhet eller skadepotensial tilsier det. Ved uenighet mellom andelseiere om trefelling, vil hensyn til solforhold og utsikt bli prioritert ved vurdering og behandling av saken.

Dugnad
~~Borettslaget bruker gartner-tjenester for å vedlikeholde de ytre, beplantede områdene. Også hovedrenhold av parkeringsplasser og stikkveier blir utført av firma. Likevel kan det være behov for dugnadsinnsats til bestemte vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med styret dersom du ser og er motivert for en slik oppgave, og så blir det avtalt nærmere om utførelse og omfang.~~

Dugnad arrangeres og utføres hver vår og tidlig høst av styret og beboerne. Noe arbeid kan utføres på andre tidspunkt som småjobb. Dersom det blir nødvendig for større tiltak, vil styret engasjere firma til å utføre oppgavene.

Garasjer
Borettslaget har gitt andelseierne tillatelse til å oppføre sin private garasje på lagets område. Det forutsettes, jfr. vedtektene paragraf 5-1 (10), at garasjene vedlikeholdes og at maling, skifte av kledning, tak og porter skjer ved behov. Styret kan få utført slikt arbeid for eiers regning ved mislighold. Garasjene skal brukes til parkering av motorkjøretøy jamfør punk om parkering. ~~og ikke som lagringsbod, og kan ikke fremleies til leietakere utenfor borettslaget.~~

~~Viser til vedtektene når det gjelder~~

Parkering
Vedtektene gir i paragraf 12-2 en utførlig veiledning om de parkeringsbestemmelser som gjelder i borettslaget. Merk at gjentatte brudd på bestemmelser i siste instans fører til at borettslaget sier opp leieforholdet ditt. Følg derfor de retningslinjer som er gitt, og vis hensyn overfor dine naboer. Bilene skal parkers i garasje, også på dagtid. Garasjedørene skal holdes lukket og låses om natten.

Borettslaget har i midtre og øvre del i alt 17 parkeringsplasser og i nedre del 12 plasser til bruk for andelseiere uten garasje, gjester og familier med to biler. Etter vedtak i styret øremerkes et antall plasser til gjesteparkering. Ved behov blir det satt i verk tiltak for fordeling av de øvrige plassene mellom boenheter med mer enn 1 bil.

Konflikter
I en liten «landsby» som vår, kan det undertiden komme opp konflikter som de involverte ikke selv kan håndtere på en konstruktiv måte. Da bør den/de involverte ta kontakt med styret og be om bistand til å løse konflikten. Styret ivaretar sin taushetsplikt i alle saker det har til behandling.

Samarbeid
Styret ser frem til et fortsatt godt samarbeid med andelseierne slik at vi kan beholde over å videreutvikle et trivelig bomiljø.

Forslag om endring for innbetaling av dugnadspenger (vedlegg 6)

I vårt borettslag betaler vi inn dugnadspenger over husleien (se regnskap og felleskostnader kr 72.000,- «3815 Dugnadsinnbetalinger). Denne formaliteten gjør at vi kun kan utbetale dugnadspenger en gang i året. Altså etter at alle boenheter har betalt inn sin andel i løpet av året. Kr 100,- * 12 måneder. Totalt kr 1.200,- pr bolig.

Vi ser at en løsning hvor vi kan opprette dugnadsoppdrag fortløpende etter behov og utbetale pengene når arbeidet er ferdig, er mer ønskelig. Det er også en anbefaling fra vår rådgiver i BOB.

Den eneste formaliteten som må gjøres er å sette konto «3815 Dugnadspenger» i kr 0,- og flytte de kr 100,- inn i «3800 Andel felleskostnader». Da budsjetterer vi heller for det beløpet som vi antar at vi vil bruke på dugnad i løpet av året. Slik det er nå, bruker vi mindre på dugnad enn det som blir innbetalt.

Vi bruker hovedsakelig tre typer kategorier:

Ordinær dugnad for alle to ganger i året

a. I dag. Registrerer på Småjobb og utbetales en gang i året. Maks kr 1200 pr husstand (kr 100,- pr måned i innbetaling). Skattepliktig dugnad på det som overstiger kr 1200

b. Eventuelt etter endring. Kan jobbe dugnad avgiftsfritt inntil kr 2000 pr arbeidsgiver pr år. Det er ikke et fribeløp. Beløpet er oppgavepliktig og borettslaget må betale arbeidsgiveravgift. Vil utgjøre maksimalt kr 282,- per person.

Ungdommer

c. I dag. Skjema for lønn og haker av på dugnad. Leveres og signeres av styreleder og nestleder. Sendes inn pr epost til lonn@bob.no. De har frikort og hver lønnslipp koster kr 250,- for behandling.

d. Eventuelt etter endring. De har frikort. Vi oppretter kontrakt i Småjobb og de leverer inn timelisten til styreleder og vi registrerer timene i portalen. Sendes til godkjenning og utbetales i juni eller etter at aktuell småjobb er avsluttet.

    i. Ungdommene vi bruker, har som oftest ikke jobb utenom. Dersom de har annen jobb, må de tildele et beløp til borettslaget.

Hvis ungdommene har fått lønn fra noen andre, er det første arbeidsgiver som henter frikortet som får hele frikortbeløpet på kr 100.000,-. Da må ungdommene inn og fordele en pott til borettslaget. De som glemmer dette, får 50% skatt.

Pensjonister eller andre

e. I dag. Benytter samme skjema som ungdommene og haker av på dugnad. De må endre forventet inntekt i skattekortet (biarbeidsgiver) ellers trekkes de for 50% skatt.

f. Eventuelt etter endring. Samme som punkt b.
Kan jobbe dugnad avgiftsfritt inntil kr 2000 pr arbeidsgiver pr år. Det er ikke et fribeløp. Beløpet er oppgavepliktig og borettslaget må betale arbeidsgiveravgift.

Fordelen med ny ordning er at vi oppretter små kontrakter for ungdom, pensjonister og andre beboer og kan registrere dette i portalen for utbetaling oftere enn en gang i året, men ikke for ofte for å spare kostnad for lønnslipp.

Uansett er det adskillig rimeligere å bruke dugnad/småjobb enn å leie inn eksterne firma til å ta jobben. Da må vi også gjøre det mer attraktivt.

Dersom vedtaket blir godkjent, oppdateres vedtektene tilsvarende. Da går punktet "refusjon av felleskostnader" vekk.

Forslag til vedtak:

Avskaffe dugnadspenger over husleien og budsjettere inn forventet dugnadsutbetalinger inn i andel felleskostnader.

Endring av vedtekt :
§ 12 Dugnadsarbeid og parkering
12-1 dugnadsarbeid

Dersom forslag om endring av innbetaling av dugnadspenger (sak 6.b) blir godkjent, må vedtektene endres tilsvarende.

Nåværende tekst:

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering
12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes 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, jf. vedtektenes § 1, 3. avsnitt. 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.

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

Forslag til vedtak:

Ta bort tekst «refusjon av felleskostnader» to steder i vedtektene som er oppgitt over.

Vedlegg 8: Oppdatere uklar ordlyd i vedtektene.

5. Vedlikehold. 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt 15.

Denne saken ble utsatt fra generalforsamlingen i 2024 da vi ønsket å se nærmere på en bedre ordlyd.

Nåværende tekst:

«Alle søknadspliktige endringer som er godkjent i styret eller på generalforsamling er gyldig i 3 år fra og med godkjenningsdato.»

Forslag til ny tekst:

“Søknadspliktige tiltak som er godkjent av styret eller på generalforsamlingen, må igangsettes senest 3 år etter slik godkjennelse er gitt.
Tiltaket må ferdigstilles innen 2 år etter at arbeidet er igangsatt.”

Forslag til vedtak:

Forslag til ny tekst godkjennes og legges til i vedtektene under 5. Vedlikehold. 5-1, punkt 15.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STEMMEHAUGEN BORETTSLAG 2025

Sted: Prestestien borettslag

Dato: 13. mai 2025

Møtet ble åpnet av: Lene Merethe Ulvestad

Til stede fra styret: Lene Merethe Ulvestad
Benedicte Halland Syversen
Marius Gytre
Daniel Olsen
Lene Vadset
Marie Therese Tunes

Til stede fra BOB: Benedikte Kvinge Johnsson

1. Konstituering

A. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

B. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 17

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 17

C. Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Lene Merethe Ulvestad

Vedtak: Godkjent

D. Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Benedicte Halland Syversen

Vedtak: Godkjent

E. Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Olav Iversen, Anne Lise Terland

Vedtak: Godkjent

F. Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Camilla Kjeseth, Knut Arve Johannessen

Vedtak: Godkjent

G. Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.
Merknad til flere av sakene. Avtalt at dette skulle tas opp i allmøtet i etterkant av generalforsmalingen.

Vedtak: Godkjent.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av BOB representant Benedicte Kvinge Johnssen.
Vi får inn mer dugnadspenger enn vi betaler ut. Jmf. Sak om dugnadsinnbetaling.
God budsjettering på kommunale avgifter, vanskelig å budsjettere, men kun bom på 500kr.
Driftskostnader, største avvik er egenandel på skade, budsjettert med 30.000, men ikke brukt noe.
Snømåking er en del over budsjett, vanskelig å budsjettere, det samme med kontainerleie som er over budsjett.
Stort avvik på brannvernutstyr, ikke budsjettert, men var planlagt innkjøpt, ble kjøpt tidlig på året, og resterende budsjett justert der etter. Vedlikeholdsbudsjett har gått til tak og maling, litt ytre vedlikehold av vegger.

Driftskostnader 5000 lavere enn budsjettert, positivt resultat på 265.000, 125.000 mer enn budsjettert. Halvert nedbetalingstid på lånet.

Positiv endring på 96.000, rett under 700.000 på konto, fint med et beløp som har gått oppover.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes med kr 5.000 fra kr 170.000 til kr 175.000

Vedtak: Godkjent

A. Vederlag til valgkomiteen

Dette vederlaget var ved en feil ikke kommet med i innkallingen. Styret spurte generalforsmalingen om vi allikevel kunne gi valgkomiteen et vederlag på kr 2.000 som tidligere praksis.

Forslag:
Styret foreslår at det utbetales kr. 2000,- til hvert medlem av valgkomiteen som honorar for arbeidet som er utført før generalforsamlingen i 2025, i tråd med praksis

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Lene Merethe Ulvestad	2024 - 2025
Nestleder	Marius Gytre	2024 - 2026
Styremedlem	Benedicte Halland Syversen	2024 - 2026
Styremedlem	Daniel Olsen	2024 - 2026
Varamedlem	Lene Imstøl Vadset	2024 – 2025
Varamedlem	Marie Therese Tunes	2024 - 2025

Forslag til kandidater:
Ingen forslag til nye kandidater. Sittende medlemmer er positive til å fortsette sitt verv.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Lene Merethe Ulvestad	2025 - 2027
Nestleder	Marius Gytre	2024 - 2026
Styremedlem	Benedicte Halland Syversen	2024 - 2026
Styremedlem	Daniel Olsen	2024 - 2026
Varamedlem	Lene Imstøl Vadset	2025 - 2026
Varamedlem	Marie Therese Tunes	2025 - 2026

Valg av valgkomitee

Knut Arve Johannessen og Anne Lise Terland kan fortsette som representanter for valgkomiteen. Bjarte Gripnar har også pr epost i etterkant av generalforsamlingen godkjent å fortsette.

Vedtak: Godkjent.

6. Andre/Innkomne saker

A. Oppdatering av husordensregler

i. Kommentar:
   1. Presisere at det sendes melding via BOB-app/BOB.no
   2. intern søknad for for eksempel oppsett av bod – må gå i dialog med naboer.
   3. Rekkverk – gjelder fremtidige arbeid.

Vedtak: Godkjent.

B. Forslag om endring for innbetaling av dugnadspenger

Merknad: Endring gjeldende fra 01.01.2026

Vedtak: Godkjent

C. Forslag om endring av vedtekter dersom sak 6.b blir godkjent

Endring av vedtekter i henhold til endring av dugnadsinnbetaling.
Ved godkjenning av endring av innbetaling for dugnadspenger må vi endre vedtektene til å samsvare.

Vedtak: Godkjent

D. Oppdatere uklar ordlyd i vedtektene om andelseiernes vedlikeholdsplikt, avsnitt 5. Vedlikehold. 5-1, punkt 15.

Forslag til ny tekst:
"Søknadspliktige tiltak som er godkjent av styret eller på generalforsamlingen, må

igangsettes senest 3 år etter slik godkjennelse er gitt. Tiltaket må ferdigstilles innen 2 år etter at arbeidet er igangsatt."

Forslag til vedtak:
Forslag til ny tekst godkjennes og legges til i vedtektene under 5. Vedlikehold. 5-1, punkt 15.

Vedtak: Godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Jens M. Ulvestad

Referent

Benedicte Syversen

Protokollunderskriver

Olav Iversen

Protokollunderskriver

Anne Lise Terland

Vedtekter

for Stemmehaugen borettslag org nr 953 624 958.
tilknyttet BOB BBL
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. mars 1966, og endret på generalforsamling 26. mai 1988, og den 06.04. 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse. Vedtektene er endret etter vedtak på generalforsamling 25.04.2007, 11.05.2010, 09.05.2012, 29.04.2015, 10.05.2017, 07.05.2018, 28.05.2024 og 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stemmehaugen 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 BOB BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler (dvs. utfyllende bestemmelser).

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

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 forhåndssamtykke 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, eller påvirker lydisolasjon i vegg med naboer.
Ved bygningsmessige endringer må andelseier betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med forretningsfører.

Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

2-5 Forsikring
Borettslagets felles bygningsforsikring omfatter også tilbygg til det opprinnelige huset og bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen bekostet av eier. Ved skade på tilleggsinnredning betaler andelseier egenandelen.
Garasjene oppført på lagets område dekkes av fellesforsikringen.

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.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom/annet areal og utstyr/innretninger som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette omfatter også vedlikehold/reparasjon og nødvendig utskifting av:

- alle typer vinduer og ytterdører (terrassedører, til glassbygg, m.m.)
- sikringsskap og elektrisk anlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- vannrør i leiligheten frem til hovedstoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme
- utskifting av sluk er andelseiers ansvar. Ved modernisering av bad/vaskerom tildeles andelseier et tilskudd til dekning av utgifter ved skifte av sluk. Beløpet fastsettes av styret (per 11.03.24 er dette beløpet kr. 4000). Skifte av sluk skal utføres av autorisert rørleggerfirma. Refusjonssøknaden må foreligge styret senest 12 måneder etter fakturadato fra utførende firma.

(2) Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også maling/overflatebehandling av ytre kledning og grunnmur. Borettslaget dekker nødvendig materiell, slik som rengjøringsmidler og maling. Borettslaget bestemmer fargevalg og malingsfrekvens. Dette vedlikehold skal utføres innen en rimelig frist som bestemmes av borettslaget. Slik dekning av nødvendig materiell og bestemmelser knyttet til fargevalg, frekvens og oppfølgning, gjelder også for andelseierens vedlikeholdsansvar for vinduer og ytterdører, jf. punkt 5-1 (1) første strekpunkt.

(7) 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, jf. også punkt 2-4.

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

(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.

(10) Andelshavere som har oppført garasje på lagets areal, plikter å holde garasjene i normalt god stand ved å reparere oppståtte skader på tak, vegger og porter og foreta regelmessig maling av garasjene. Dersom en andelshaver ikke følger styrets anvisninger, kan styret etter varsling og ny frist få utført arbeidet av andre. Regningen belastes vedkommende andelseier. Garasjene skal brukes til parkering av motorkjøretøy.

(11) Andelseier har ansvar for eventuelle skader og følgeskader som måtte oppstå ved at tidligere blindkjeller/krypkjeller er omgjort til et annet formål og/eller til annen bruk enn opprinnelig. Ytre endringer på blindkjeller/krypkjeller slik som innsatte vinduer og dører hører også til andelseiers fulle ansvar.

(12) Andelseier har ansvar for vedlikehold, utbedring og utskiftning av altaner. Ansvaret omfatter også skader og/eller følgeskader som måtte oppstå i øvrig bygningsmasse, som følge av altanens konstruksjon, herunder innfestning på vegg eller manglende vedlikehold.

(13) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, og av fagautorisert håndverker der dette følger av offentligrettslige regler.

(14) Andelseier må påse at eventuell utskiftning av vinduer og dører, jf. punkt 5-1 (1) første strekpunkt, foretas uten vesentlig fasadeendring, og med tilsvarende materiale som før. Eventuell fasadeendring og/eller utskiftning med bruk av materialer i plast/aluminium, skal på forhånd skriftlig omsøkes og klareres av borettslaget/styret.

(15) Søknadspliktige tiltak som er godkjent av styret eller på generalforsamlingen, må igangsettes senest 3 år etter slik godkjennelse er gitt. Tiltaket må ferdigstilles innen 2 år etter at arbeidet er igangsatt.

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. Borettslaget er herunder ansvarlig for å utføre nødvendige vedlikehold/ reparasjon og eventuelle utskiftninger av tak (inkludert gesims og beslag), takrenner og nedløp og piper, slik at bygningene holder forsvarlig stand. Borettslaget er også ansvarlig for utskiftning av ytre kledning, dersom andelseier har utført forsvarlig vedlikehold, jf punkt 5-1.

Borettslagets vedlikeholdsplikt og utbedringsansvar omfatter også felles uteområder, slik som lekeplasser, parkeringsplasser, belysning, brøyting mv.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og 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 instrukser 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 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen fastsetter en annen tjenestetid. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å fatte vedtak i følgende saker:

- Bygging, utvidelse og andre endringer av terrasse og utvendig bod
- Bruksendring av innvendige boder
- Mindre, ytre endringer av bygning og garasje, jf. pkt. 5-1 (10)
- Indre ombygging som griper inn i felles konstruksjoner, slik som rørkonstruksjoner, jf. pkt. 2-4
- Oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe og andre tekniske/elektriske installasjoner

Styret skal fremme søknader til generalforsamlingen om det er tvil om de omfattes av fullmakten, eller om søknaden er særlig komplisert eller prinsipielt viktig for laget.

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 innen fristen fastsatt i varselet.

(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).

(4) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer på valg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf. vedtektenes § 1, 3. avsnitt. 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.

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse 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.

Vedtekter for Stemmehaugen borettslag

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 og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Borettslagets parkeringsplasser er beregnet for motorkjøretøy inntil 3,5 tonn i regelmessig bruk. Motorkjøretøy kan ikke uten egen avtale med styret hensettes til oppbevaring i mer enn 4 uker på parkeringsplass. Uten skriftlig avtale med styret om forlenget bruk og etter advarsel kan styret med ekstern hjelp hensette kjøretøyet på parkeringsområde drevet av et parkeringsselskap. Kostnadene dekkes av eier.

Dersom styret finner at parkeringssituasjonen tilsier det, skal tjenestebiler ikke parkeres på lagets område. Andre kjøretøy som bobil, campingvogn, tilhenger mv. skal ikke parkeres på borettslagets parkeringsplasser. Brudd på bestemmelsene medfører fjerning for eiers kostnad, jf. over.

Husordensreglene

Vis hensyn
– Legg vekt på å ha et hyggelig forhold til dine naboer!
– La ikke små uoverensstemmelser utvikle seg til uvennskap og ufred. Ta opp irritasjonsmomenter på en konstruktiv måte.
– Respekter andres behov for ro på kveldstid og om natten, og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest som kan komme til å vare lenge.
– Gi beskjed til naboene dine før du setter i gang en oppussing/rehabilitering av huset som kan føre til støy.
– Arbeid som innebærer støy i form av banking, borring, saging tillates ikke på søndager og helligdager. Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.

Ombygging og påbygging
De fleste planer om arbeid av denne art skal behandles på generalforsamlingen. I mindre omfattende saker har styret fullmakt til å behandle søknaden. Se vedtektene, paragraf 5-2. Ta gjerne muntlig kontakt med styret først for å orientere om tiltaket og få råd i forbindelse med planleggingen av arbeidet og utformingen av søknaden. Vær spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å foreta en ombygging som forringer naboens/naboenes bo-kvalitet med hensyn til lydgjennomgang osv.

Søknader som kan godkjennes og behandles av styret

1. Mindre frittliggende uthus slik som lekehus, vedbod, sportsbod, redskapsbod.
2. Varmepumpe
3. Omgjøring av innvendig og utvendig bod til annet formål.

Send melding via bob til styret og legg ved tegning eller beskrivelse av arbeidet og stadfesting på godkjenning fra tilstøtende nabo.
Videre beskrivelse av hva som kreves på punkt 2 og 3, legges ut på borettslaget sin hjemmeside.

NB! Ved endringer på bolig i 1.etg, må alltid tilgang til blindkjeller være tilgjengelig. Det er ikke lov å fjerne luken. Utvendig løsning kan være alternativ dersom det er mulig.

Vedlikehold av boligen
Vedtektene har utførlige bestemmelser om andelseiers og borettslagets plikter. Se paragraf 5. Les vedtektene nøye og utfør regelmessige forebyggende vedlikehold, særlig i våtrom og på altanen.

Maling av hus og ytre fasade
Andelseiere kan ikke foreta endringer på bolig som skiller seg vesentlig ut fra andre boliger. Eksempler;
- Vinduskarmer skal være hvite
- Rekkverk på veranda skal ha liggende tett kledning
- Alle takoverbygg skal være i takpapp tilsvarende som ordinære tak

Melding om skade
Skader på bolig skal umiddelbart meldes inn. Dette gjøres via BOB-appen eller på bob.no på din side. Legg ved god beskrivelse av hva som har skjedd og bilder. Styret ser på saken og melder det eventuelt videre til IF skadeforsikring.

Brannforebygging
Alle boenheter er utstyrt med brannslukningsapparat. Andelseier plikter å kontrollere apparatet jevnlig for å sikre at det fungerer som det skal og er lett tilgjengelig. Apparater vil bli byttet ut av styret ved behov.

Andelseier har også ansvar for å montere og vedlikeholde røykvarslere i samsvar med gjeldende anbefalinger fra brannvesenet. Det skal være røykvarslere på alle nødvendige steder i boligen. Batterier skal skiftes minst én gang per år.

Minimumskrav

- **Én røykvarsler per etasje**
- **Varsleren skal kunne høres tydelig på alle soverom når dørene er lukke**

Dyrehold
Borettslaget er positiv til dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Når den som eier en katt reiser bort, skal katten ha tilsyn av andre eller settes i kattepensjon. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Trefelling
Andelseiere som ønsker å felle trær, skal sende skriftlig søknad til styret før arbeidet igangsettes. Før søknad sendes, skal naboer som direkte berøres av tiltaket informeres og gis mulighet til å komme med innspill.

Trær som står på fellesområder forvaltes av styret, og eventuell felling vil bli organisert og bekostet av borettslaget.
Trær som står på områder som anses som andelseiers egen hage, er andelseiers ansvar. Dette innebærer at andelseier selv må sørge for felling og dekke kostnadene.

Styret kan ved behov kreve at arbeidet utføres av profesjonelle, særlig dersom sikkerhet eller skadepotensial tilsier det. Ved uenighet mellom andelseiere om trefelling, vil hensyn til solforhold og utsikt bli prioritert ved vurdering og behandling av saken.

Dugnad
Dugnad arrangeres og utføres hver vår og tidlig høst av styret og beboerne. Noe arbeid kan utføres på andre tidspunkt som småjobb. Dersom det blir nødvendig for større tiltak, vil styret engasjere firma til å utføre oppgavene.

Garasjer
Borettslaget har gitt andelseierne tillatelse til å oppføre sin private garasje på lagets område. Det forutsettes, jfr. vedtektene paragraf 5-1 (10), at garasjene vedlikeholdes og at maling, skifte av kledning, tak og porter skjer ved behov. Styret kan få utført slikt arbeid for eiers regning ved mislighold. Garasjene skal brukes til parkering av motorkjøretøy jamfør punk om parkering.

Parkering
Vedtektene gir i paragraf 12-2 en utførlig veiledning om de parkeringsbestemmelser som gjelder i borettslaget. Merk at gjentatte brudd på bestemmelser i siste instans fører til at borettslaget sier opp leieforholdet ditt. Følg derfor de retningslinjer som er gitt, og vis hensyn overfor dine naboer. Bilene skal parkers i garasje, også på dagtid. Garasjedørene skal holdes lukket og låses om natten.

Borettslaget har i midtre og øvre del i alt 17 parkeringsplasser og i nedre del 12 plasser til bruk for andelseiere uten garasje, gjester og familier med to biler. Etter vedtak i styret øremerkes et antall plasser til gjesteparkering. Ved behov blir det satt i verk tiltak for fordeling av de øvrige plassene mellom boenheter med mer enn 1 bil.

Konflikter
I en liten «landsby» som vår, kan det undertiden komme opp konflikter som de involverte ikke selv kan håndtere på en konstruktiv måte. Da bør den/de involverte ta kontakt med styret og be om bistand til å løse konflikten. Styret ivaretar sin taushetsplikt i alle saker det har til behandling.

Samarbeid
Styret ser frem til et fortsatt godt samarbeid med andelseierne slik at vi kan beholde over å videreutvikle et trivelig bomiljø.

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:2000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/151/0/0
Adresse: <adresse>

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

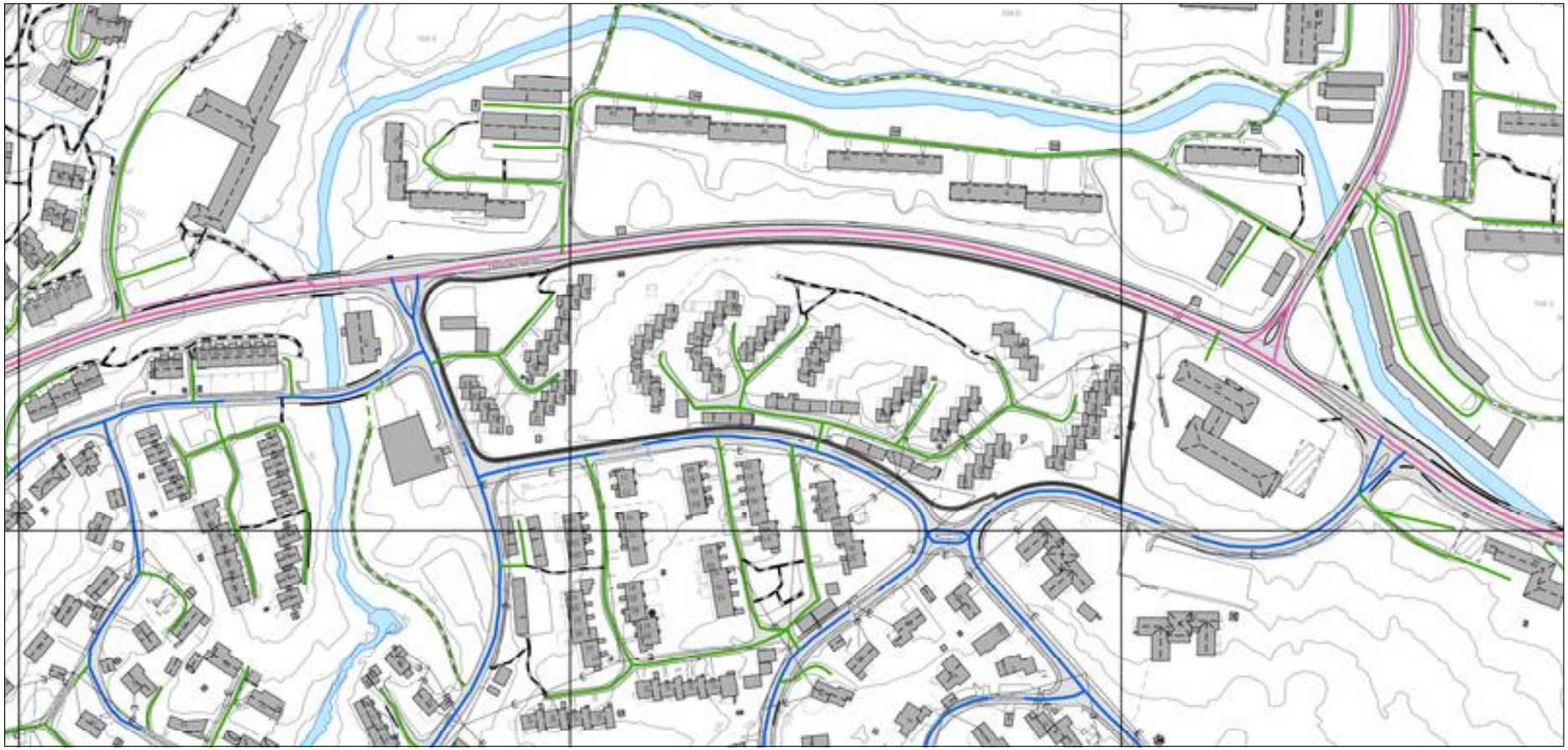
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/151/0/0
Adresse: Ulsetskogen 116, 5119 ULSET

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/151/0/0
Utlistet 03. februar 2026

Om rapporten

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

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261673421	Grunneiendom	0	Ja	40 791,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.04.1965		78,9 %
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1968		1,4 %
3540000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.1975		< 0,1 % (32167,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	202228976	22,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	39,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61060000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 178 OG DEL AV BNR 65, FOSSEKLEIVA 39	3	200902013
5850101	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 199, ULSETSKOGEN	3	200600126
50505000	31	ÅSANE. GNR 187, DREGGEHAUGEN	3	190001533
51340000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)	3	-
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762

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 03. februar 2026

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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

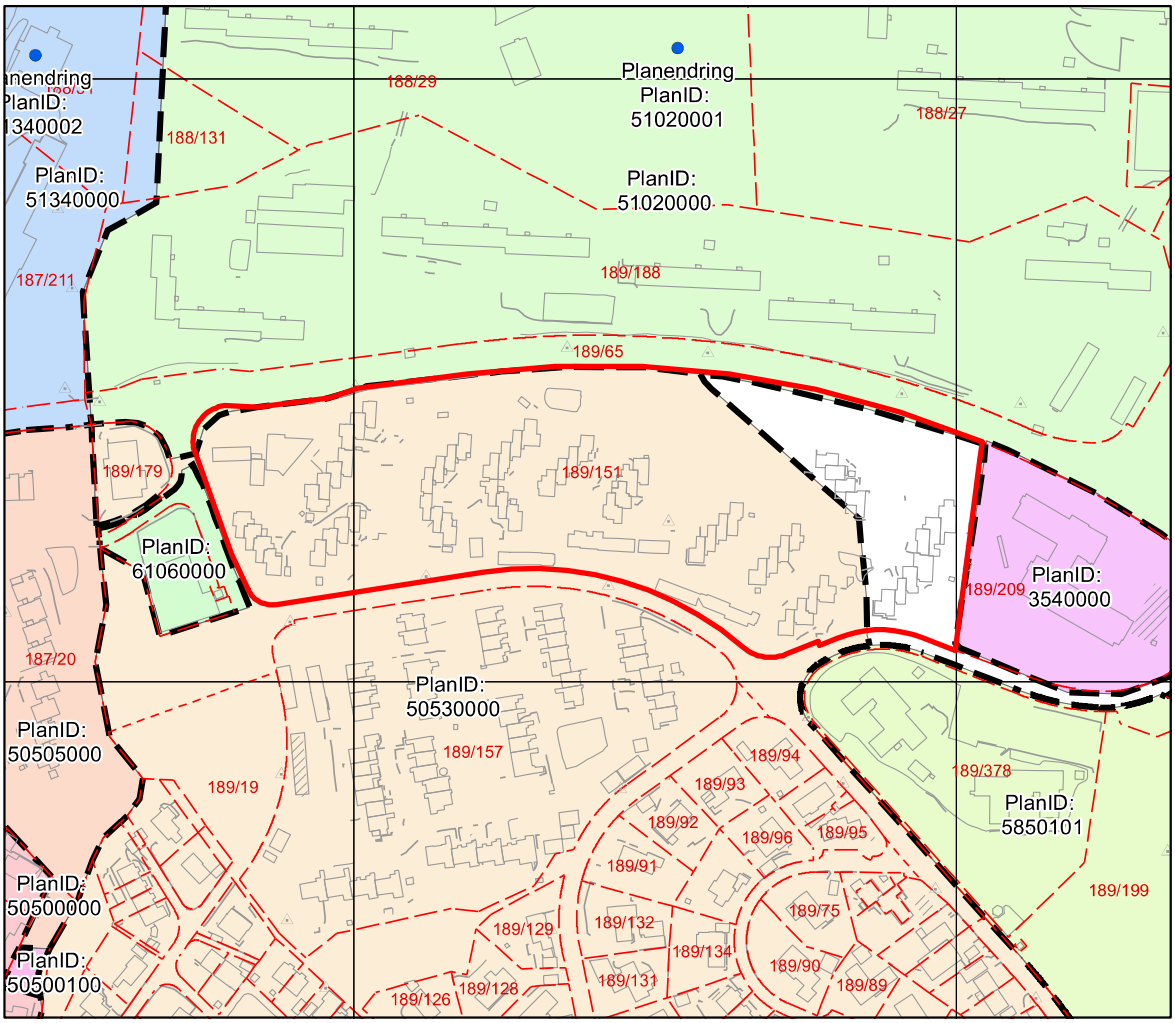
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/151/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Ulsetskogen 116 m.fl.

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:
3540000, 50530000, 51020000

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

Eiendomsmarkering



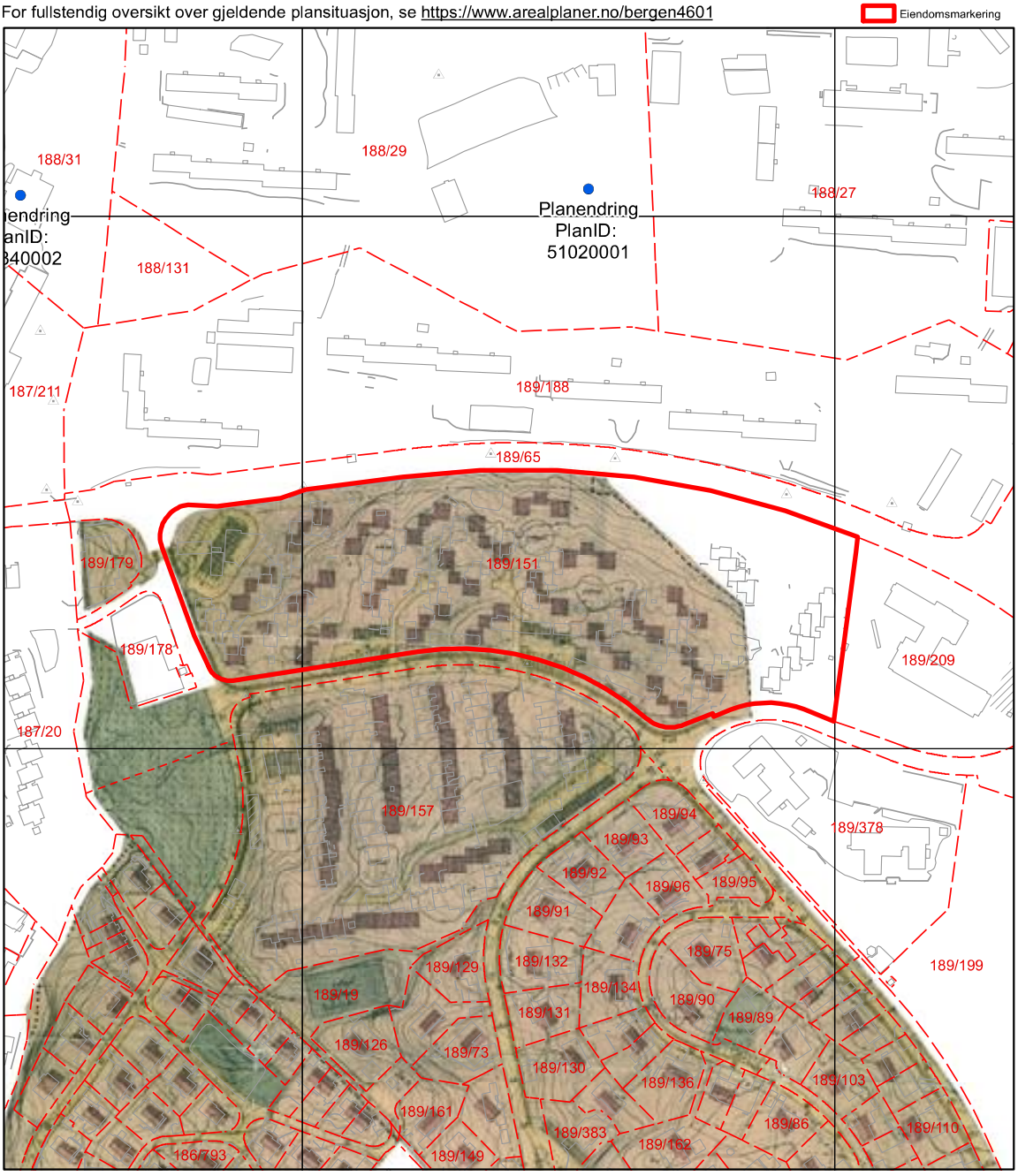
BERGEN KOMMUNE

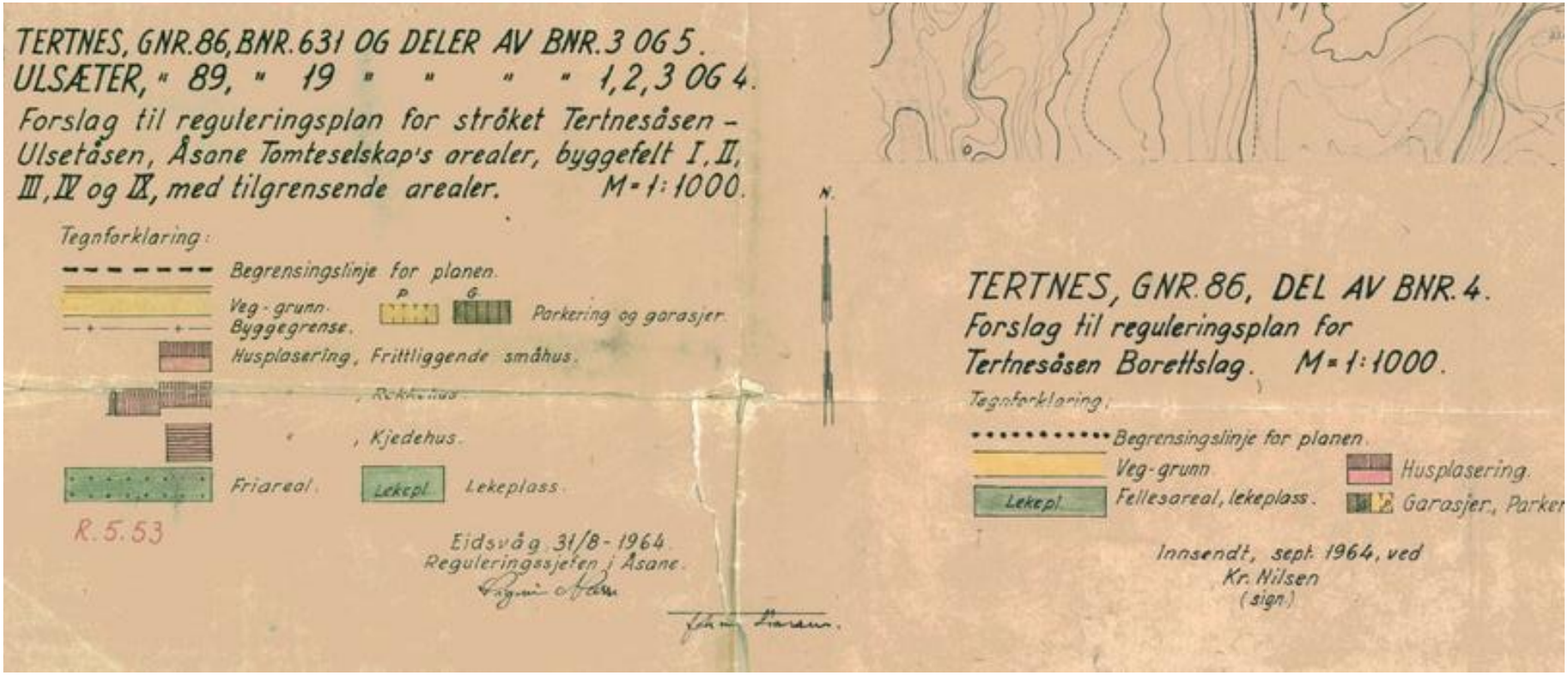
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50530000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/151/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Ulsetskogen 116 m.fl.

N

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




TERTNES, GNR. 86, BNR. 631 OG DELER AV BNR. 3 OG 5.
ULSÆTER, " 89, " 19 " " " " 1, 2, 3 OG 4.
Forslag til reguleringsplan for stroket Tertnesåsen – Ulsetåsen, Åsane Tomteselskap's arealer, byggefelt I, II, III, IV og IX, med tilgrensende arealer. M = 1:1000.
Tegnforklaring:
Begrensingslinje for planen.
Veg - grunn.
Byggegrense.
P
G
Parkering og garasjer.
Husplasering, Frittliggende småhus.
, Rekkehus.
, Kjedehus.
Friareal.
Lekepl.
Lekeplass.
R. 5. 53
Eidsvåg 31/8 - 1964.
Reguleringssjefen i Åsane.
N.
TERTNES, GNR. 86, DEL AV BNR. 4.
Forslag til reguleringsplan for Tertnesåsen Borettslag. M = 1:1000.
Tegnforklaring:
Begrensingslinje for planen.
Veg-grunn
Lekepl.
Fellesareal, lekeplass.
Husplasering.
Garasjer, Parker
Innsendt, sept. 1964, ved
Kr. Nilsen
(sign.)

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

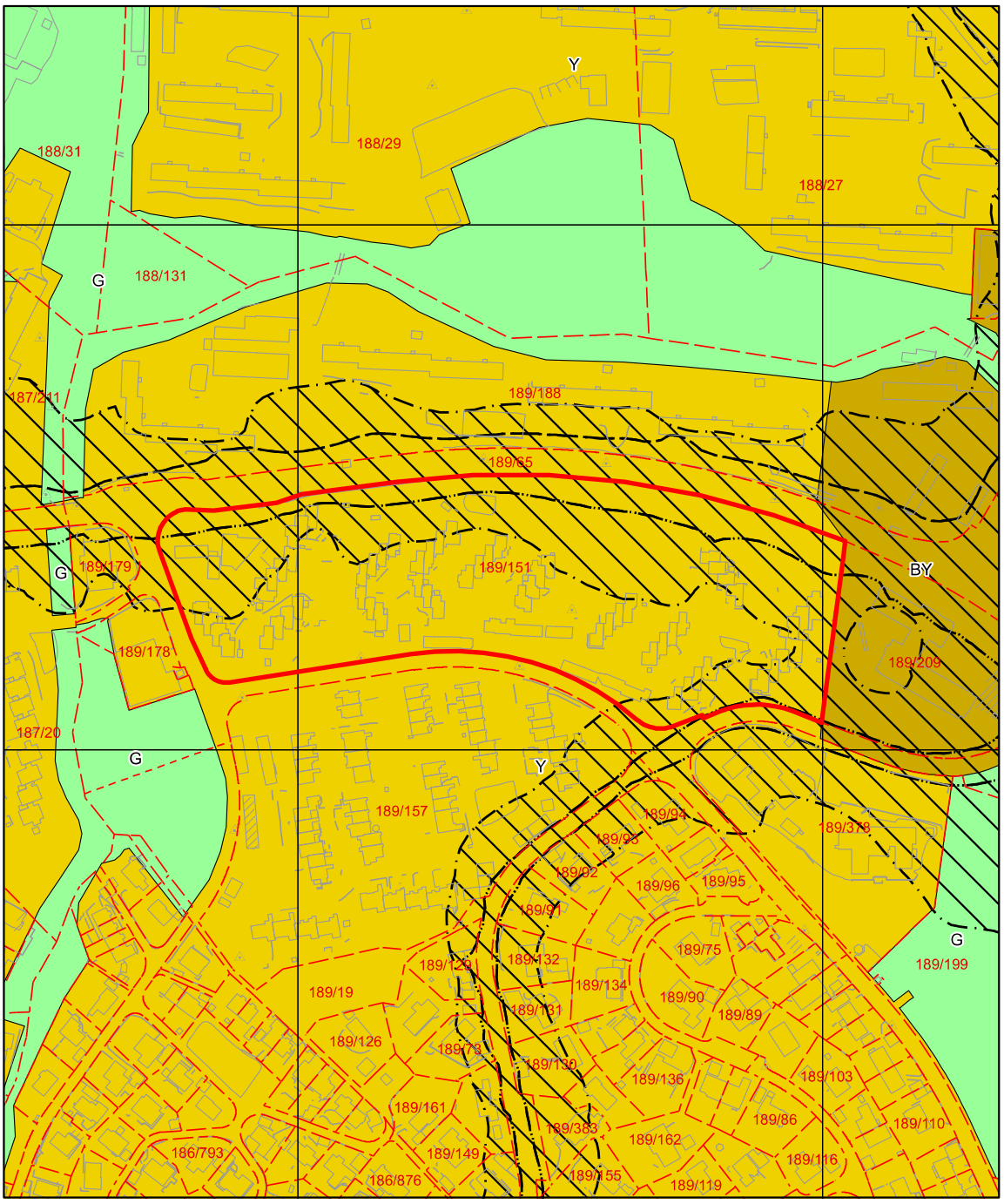
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.02.2026

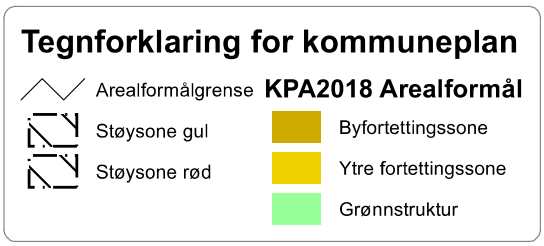
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/151/0/0
Adresse: Ulsetskogen 116 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



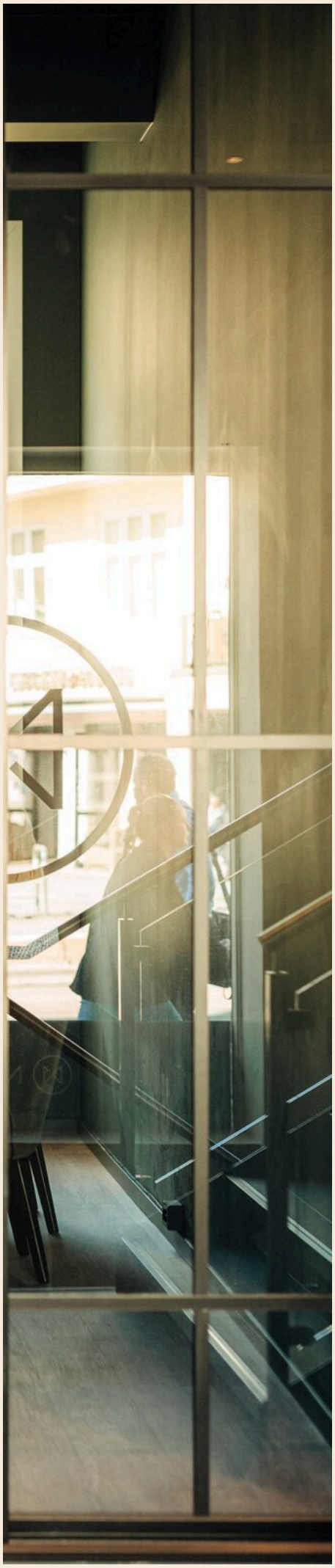

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

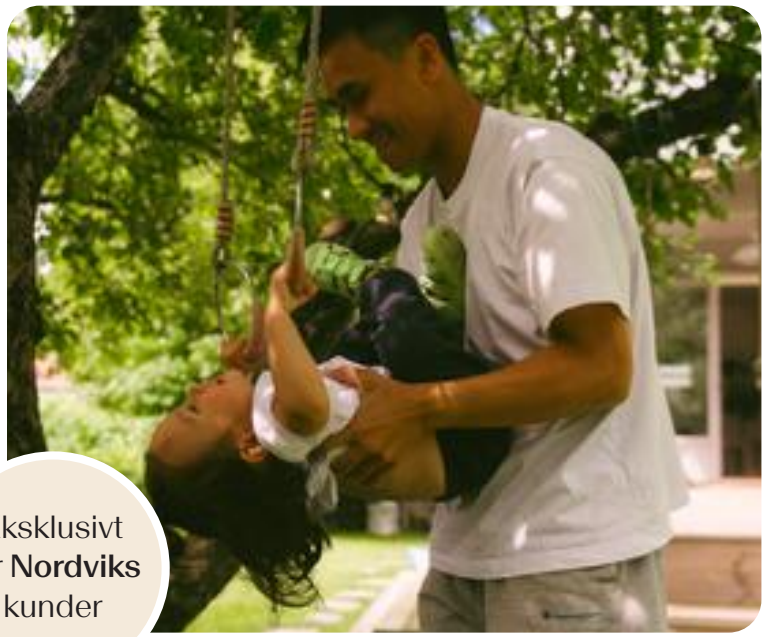


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ulsetskogen 116 5119 ULSET
Matrikkel: Gnr 189, bnr 151 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nirujan K Nathan
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544



Vang Thi Dang
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: