NORDVIK

Elvenesvegen 62

2 soverom | 78 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Elvenesvegen 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
64	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms m/10 m² solrik balkong. Nytt bad fra 2023!
Garasjeplass m/elbil-lader. Mye inkludert i felleskostnader!

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 249 896,-**
Fellesgjeld	**750 110,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 039,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Elvenesvegen 62 - En innholdsrik 3-roms i et sentralt og attraktivt boligområde, med kort vei til det du skulle trenge i hverdagen. Bo behagelig med fasiliteter som solrik balkong og garasjeplass med elbil-lader!

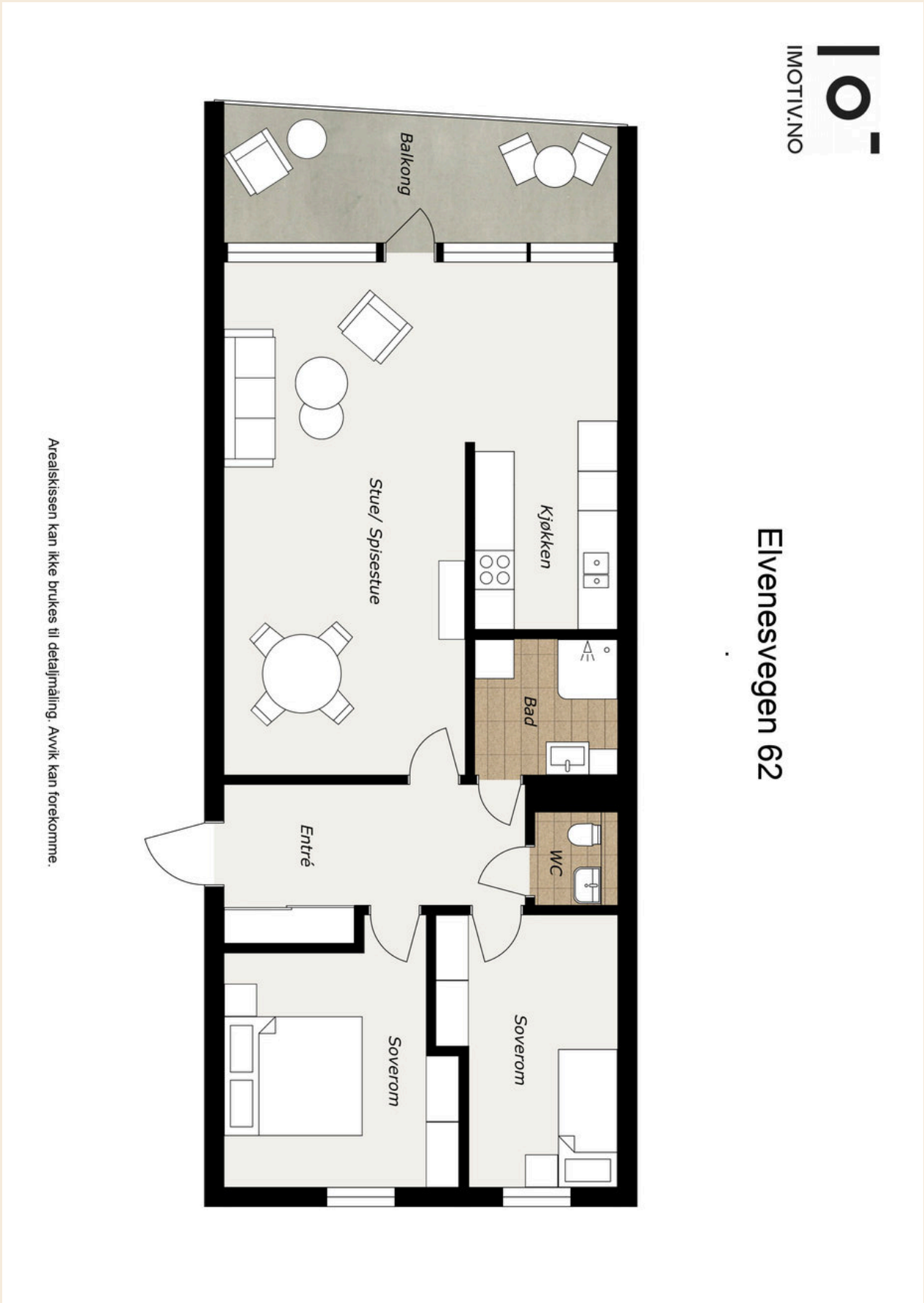
- Innglasset balkong på 10m² med gode solforhold midtsommers
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Mye inkludert i felleskostnadene, bla. tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.
- Leiligheten disponerer én garasjeplass med elbil-lader
- Ekstern bod på 8,3m² - gull verdt for ekstra oppbevaring

- Busstopp like utenfor
- 5 min til Nesttun sentrum
- 7 min gange til Rema 1000
- 17 min kjøring til bykjernen

Entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue/kjøkken</b

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm








58
60


















































REMA1000
REMA1000


Ninas Brygge



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
32-0310/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN
Gnr 46, bnr 287 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 214 i Ulsmåg Borettslag, org.nr. 948888025

Selger
Bent Trygve Bjørsvik

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
750 110,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 240 110,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 249 896,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 259 396,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod i underetasjen på 8,3m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering
Hver leilighet har sin egen nummerte garasjeplass knyttet opp mot leiligheten som det kreves garasjeleie for.

Andelseier kan enten kjøpe ladeboks for en engangskostnad, eller leie ladeboks og bli fakturert for leie månedlig. Selger opplyser om at det pt. er montert en leid ladeboks som kan skrives over på ny eier. Laderen er tilknyttet Elaway som fakturerer leie og forbruk månedlig.

Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegget ble bygget i 1972/1973, og bilene var den gang vesentlig mindre en dagens biler.

Plassene er derfor begrenset til 2 300cm pr. leilighet, og borettslaget har ingen mulighet til å utvide parkeringsarealet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2023:
- Bad og toalettrom renovert. Arbeid utført av Komplett Bad AS. Det medfølger reservefliser til badet.

2025:
- Montert nye lamper under kjøkkenoverskap, inkludert nytt stikk. Arbeid utført av Sletten Elektro.

2026:
- Lagt nytt gulv i hele leiligheten, eks. området under kjøkkenbenk. Arbeid utført av Brusar Bygg. Det medfølger ekstra gulv dersom man ønsker å oppgradere kjøkkenløsningen senere.

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
- Komplett bad AS. Bad og toalettrom renovert i mars 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Komplett bad AS, ble gjort sammen med resten av resten av renoveringen.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Komplett Bad AS. mars 2023

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:
- Regi borettslag:, vinduer, altandør, altaner, hovedstamme er rørfornyet, ny taktekking, ny renovasjonsløsning, branntekniske tilpasninger i fellesganger, nytt inngangsparti, etterisolering og nytt fasadesystem, nye heiser.

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

Eventuell kommentar:
- Nytt gulv i leiligheten, januar 2026 (Utført av Brusar bygg). - Desember 2025, byttet lamper under kjøkkenskap og 1 stikk på kjøkken (utført av sletten elektro), ellers malt vegger og lister som egeninnsats.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Garasjeanlegget skal rehabiliteres, pris er ukjent pdd.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstoppdrag AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong.
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i betongelementer/isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater. Liggende trekledning ved altan. Fasadene er etterisolert og påmontert nye fasadeplater i 2021.
- Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Felles kobberrør
- Avtrekk på kjøkken

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Garderobeskap i gang

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler 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. 4 928 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 039,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, garasjeleie, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- TV og internett kr 390,-
- Garasjeleie kr 800,-
- Felleskostnader kr 6 849,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at felleskostnadene kan øke, da det holdes på med forprosjektering av garasjeanlegget. Styreleder har gitt et grovt estimat på mellom kr 400-800,- i mnd, dersom prosjektet blir vedtatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 878 617,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 514 466,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger.

I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker.

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester/gartner, som tar seg av fellesområder

Alle beboere i Ulsmåg borettslag har fri tilgang til grillhuset, som inneholder blant annet vedfyrt pizzaovn, grill og sitteplasser til ca. 50 personer. De har i tillegg et nyrenovert festlokale som går an å leie for en rimelig sum.

All oppussing som omfatter arbeid av elektriker eller rørlegger, må søkes om til styret.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 750 110,-

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 188 811 643,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank Eiendom AS
Annuitetslån
Rentesats: 4,55%, fast rente
Andel av saldo: 750 109,77,-
Innfrielsesdato: 30.09.2064

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 negativt årsresultat på kr 1 133 063,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Beboere har generell rett til å holde husdyr. Styret kan pålegge beboer å oppgi husdyrholdet dersom det viser seg at dette fører til vesentlig ulempe for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4627493

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 107 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som 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
Velkommen til Elvenesvegen 62!

Boligen har en flott og attraktiv beliggenhet i Elvenesvegen på Nesttun. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Skjoldskiftet og Rema 1000 Skjold. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lagunen Storsenter med 160 virksomheter. Lagunen Storsenter kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen og regnes for å være Bergens største shopping senter. Senteret har et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. Bybanen tar deg raskt inn til sentrumskjernen eller ut til Flesland, og bussene her har avganger til de fleste stedene rundt om i Bergen.

Ikke langt fra leiligheten finner man Fana arena, Slåtthaug idrettspark, som benyttes av Fana IL. For den aktivitetslystne byr idrettslaget på fotball, håndball, alpin, orientering, langrenn/skiskyting og skøyter, for å nevne noe. Om man ønsker å ta et slag golf, har Fana golfklubb tilhold på Rådal. Her er det 18-hulls park- og skogsbane i vakre omgivelser rundt Skeievannet.

For deg som er glad i å trene og klatre så ligger Sats Nesttun og Høyt og Lavt klatrepark en kort spasertur unna. Klatreparken ligger i naturskjønne omgivelser på Nesttun og består av løyper i trær og stolper med varierende lengde og vanskelighetsgrad.

I nærområdet finner man også mange flott turmuligheter. Fra Tranevatnet opp Smøråsen og ned igjen er en flott tur, fin rundtur i nordøstlige deler av Smøråsfjellet. Ønsker man fjelltur har man Smøråsfjellet som er godt tilrettelagt for turgåere og barnefamilier med blant annet badevann, grillplasser, utskårne dyr og troll i Eventyrskogen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Det er busstopp rett utenfor døren og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. I området rundt borettslaget finner man også gode uteområder, blant annet annet fotballbane, lekeplasser, grillhytte og et selskapslokale i borettslaget.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- De nærmeste turmulighetene er Myrdalsvatnet og Birkelandsvatnet. Birkelandsvatet er en kortere og lett tilgjengelig tur, perfekt hvis man vil ut i naturen etter jobb uten at det tar hele ettermiddagen. Totlandsfjellet, med fine turløyper og gode forhold for langrenn om vinteren, ligger også bare en kort kjøretur unna.

Hvem er naboene og hvordan er nabolaget?
- God blanding mellom barnefamilier, eldre og yngre, alltid opplevd området som trygt.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Gode bussforbindelser da man har busstopp med tak rett utenfor døren, herfra går bussen til Nesttun hvor man kan komme seg videre med bybane. Rema 1000 ligger en liten gåtur unna, ellers har man både Kiwi, Meny og Nesttun ikke langt unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.1974. Denne gjelde boligblokk i 8 etasjer.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 13.10.2000.
- Ferdigattest for ombygging blokk/bygård/terrassehus datert 22.04.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
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 Fana. Gnr 46 bnr 1,2,3,4 MFL., Ulsmåg, datert 09.01.1971, regulert til boligblokk m./etasjeantall.

Hensynssoner i kommuneplan:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 43,4%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 8,8%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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 eiendommen er det tinglyst to servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde og bestemmelse om veg.

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 om at det holdes på med forprosjektering av garasjeanlegget, noe som vil påvirke felleskostnadene og fellesgjeld på sikt. Det er per nå ikke noe som er vedtatt. Dette vil bli tatt opp på generalforsamlingen i slutten av mai 2026, og styreleder har gitt et grovt estimat på at økningen i felleskostnadene vil være på mellom kr 400-800,- pr mnd. Økningen i fellesgjeld er pt. uvisst.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 050,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 920,- 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 2. februar 2026

Megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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).

Elvenesvegen 62

Nabolaget Elveneset/Øvsttun - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	3 min 0.3 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	4 min 2.1 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	18 min 1.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	20 min 1.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	14 min 7.4 km

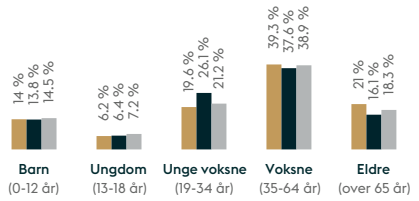
Offentlig transport

Elveneset nord Linje 70	2 min 0.1 km
Skjoldskiftet Linje 1	4 min 2.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.7 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Nesttun Indremisjons barnehage... 19 barn	16 min 1.4 km
Fanatunet barnehage (0-5 år) 62 barn	18 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elveneset/Øvsttun	2 694	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ullsmåg skole	4 min
Øvsttunheimen ballbane	9 min
Spenst Nesttun	15 min
NEXT Midtun	21 min

«Det er sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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 2025

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 46, bnr. 287

Andelsnummer 214

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2530 **Referansenummer:** KW1947

Foretak: Takstoppdrag AS

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler.

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

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

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i betongelementer/isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater. Liggende trekledning ved altan. Fasadene er etterisolert og påmontert nye fasadeplater i 2021. Arbeidet ble utført av Berland Bygg AS.
Yttervegg og ytterkledning v/altan ble ikke berørt under renovering, unntatt nedre kledningsbord som ble skiftet. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2021. Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Leiligheten ble renovert etter branntilløp i 2008.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2024/2025.
- Nye laminatgulv i entre/gang, stue/kjøkken og begge soverom er montert i januar 2026.

Annet:
- Hyller/klesoppheng i entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på begge soverom.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.
Innerdørene ble skiftet i 2008.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2023. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,1 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,2 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, speil, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble renovert i 2023. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på toalettrom. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrom. Felles vannrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2007. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2023. Eldre kobberrør inni leiligheten er ikke i bruk. Vertikale bunnledninger og hovedstamme/avløpstamme har fått rørfornyelse forbindelse med rehabilitering i 2020-2022. Arbeidet ble utført av Olimb Rørfornying AS.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkkenvegg. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i 2006.
Inneholder: Automatsikring, jordfeilbryter, strømmåler

Beskrivelse av eiendommen

m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger ikke tegninger

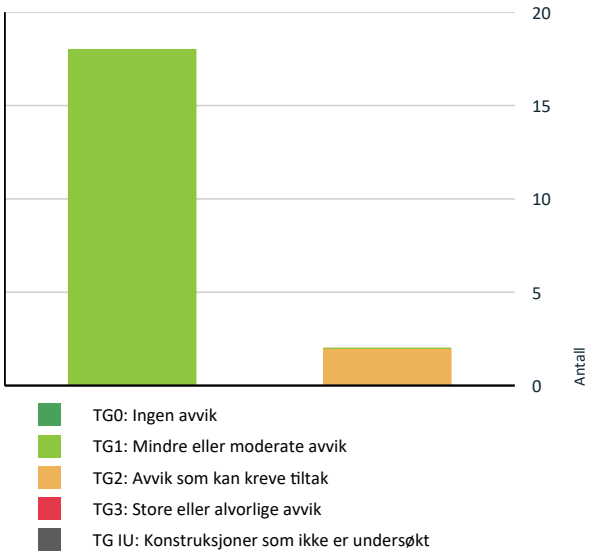
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Felles kobberrør Gå til side

Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (38,1 m²) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1970

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0103.
Sørvendt altan på 10,4 m² med utgang fra stue, hvorav 9,6 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Nye vinduer ble montert i 2020/2021. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har liten slitasje. Vinduer er Brls ansvar.

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

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Ny altandør ble montert i 2020/2021. Altandør har trelags isolerglass.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Altandør har liten slitasje.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt altan på 10,4 m² med utgang fra stue, hvorav 9,6 m² er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med terrassebord.
Rekkverk i glass, betongkonstruksjon i nedre del.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,21 m Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble renovert i 2020/2021. Altanen fremstår med liten slitasje.

Mrk.
Terrassebordene er ubehandlet og bør ev. beises til våren.



Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Leiligheten ble renovert etter branntilløp i 2008.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2024/2025.
- Nye laminatgulv i entre/gang, stue/kjøkken og begge soverom er montert i januar 2026.

Annet:
- Hyller/klesoppheng i entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på begge soverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater. Ingen slitasje på nytt laminatgulv. Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent: Malingsavflassing enkelte steder i himling, kan ses best over klesskap soverom, litt i himling stue.



Noe malings slitt i himling i stue. Himling bør ev. flikksparkles/males i det aktuelle område.



Noe malings slitt i himling på hovedsoverom. Himling bør ev. flikksparkles/males i det aktuelle område.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 14 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2008.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,6 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2023. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS.

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 31 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 17 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i deler av badegulv. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,2 % ved en temperatur på 19,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,1 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.



Noe svelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin (lite synlig). Må anses å være normal slitasje. Benkeplate bør lokal utbedres v/ behov.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTROM (1,2 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,2 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, speil, vegghengt toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble renovert i 2023. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.



Røropplegg under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på toalettrom. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrom.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2023. Eldre kobberrør inni leiligheten er ikke i bruk.
Felles vannrør er Brls ansvar.

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



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran bak inspeksjonsluke på toalettrom.



Rør i rør kursene er merket.

TG 2 Felles kobberrør

Felles kobberrør/stamme er av eldre årgang.
Felles kobberrør/stamme er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder felles kobberrør).

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet). Plastrør under vask og servant.

Vertikale bunnledninger og hovedstamme/avløpstamme har fått rørfornyelse forbindelse med rehabilitering i 2020-2022. Arbeidet ble utført av Olimb Rørfornying AS.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkkenvegg. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2007.
Produsent: Oso Hotwater.

Mrk.
Det bør monteres Aquastop v/varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i fellesarealer. Sikringsskap ble oppgradert i 2006.
Inneholder: Automatsikring, jordfeilbryter, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: El. arbeid i min boperiode er utført av firma. Ukjent hva som er gjort tidligere.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra eier: Jeg har samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i min boperiode. Jeg har ikke samsvarserklæring på el.arbeid som er utført tidligere.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført 20.08.2021. Ingen avvik v/kontroll.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

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

Det skal ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda ettersom det ble utført BKK kontroll i 2021.



Sikringsskap i fellesarealer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vedr. radon:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

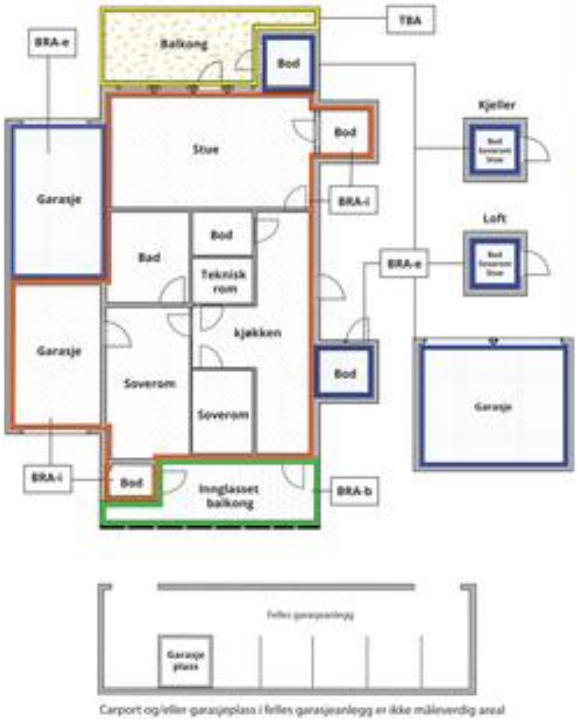
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		8		8	
1-etg	78			78	10
SUM	**78**	**8**			**10**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Bod (8,3 m²)	
1-etg	Entré/gang (8,2 m²), bad (4,6 m²), toalettrom (1,2 m²), soverom (11,9 m²), soverom 2 (10,3 m²), stue/kjøkken (38,1 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue er 2,48 m.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 8,3 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 103.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023: Rehabilitert bad / toalettrom - Komplett Bad AS
2024/2025: Malt gang, soverom, stue, kjøkken, egeninnsats. kjøkken
2025: Byttet ut lamper under kjøkken overskap og ett stikk - Sletten Elektro
2026: Nytt laminatgulv i entre/gang, stue/kjøkken og begge soverom - Brusaralt AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Bent Trygve Bjørsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	46	287	0	0	29493.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvenesvegen 62

Hjemmelshaver
Ulsmåg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
214/Ulsmåg Borettslag	948888025	214	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Bent Trygve Bjørsvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
214	100	44 165	*31.12.2024*	750 110	*17.12.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8039,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, byggforsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Ulsmåg.
Fra leiligheten er utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Kirkebirkeland og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Nesttun Sentrum med de fleste fasiliteter/servicetilbud,
samt flere dagligvarebutikker i gangavstand. Kort vei til Sats Elixia i Skjoldskiftet.
Fine turmuligheter med bla turområder på Totland og Smøråsfjellet.
Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla Ulsmåg fotballbane, Fana Arena, Slåtthaug Idrettsanlegg, Nesttun Idrettspark, Kringlebotn Idrettshall, samt Skoler som Ulsmåg Skole, Midtun Skole, Slåtthaug ungdomsskole, Slåtthaug Videregående Skole og Hop Ungdomskole.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Kort avstand fra Elveneset til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30180000). Formål: Bolig.
Planid: 30180000.
Planens navn: FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 M.FL., ULSMÅG.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 29.06.1970.

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

Om tomten

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

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Forøvrig et det parkering langs offentlig vei.

Fra boliginfo:
Garasjeleie og nummerert parkeringsplass følger leilighetene. Garasjeanlegget ble bygget 1972/1973. Den gang var bilene vesentlig mindre enn dagens biler og plassene er begrenset til 2300 cm per leilighet. Eksempelvis kan f.eks ikke 2 store el-biler parkere ved siden av hverandre. Borettslaget har ingen mulighet til å utvide parkeringsarealet. Det er tilrettelagt for at samtlige parkeringsplasser kan tilknyttes lading (Løsning fra Elaway).

For mer informasjon om ladeløsning: https://elaway.io/no

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 46 og bnr. 287 og har følgende adresser:
- Elvenesvegen 36 - 64 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Ulsmåg Borettslag består av til sammen 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Nye heiser i 2020 - 2022.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Styreleder i brl: Frode Lyngbø.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 948 888 025.
Navn/foretaksnavn: Ulsmåg Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 05.05.1971.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Rehabilitering:
Ekstraordinær generalforsamling avholdt 20.06.2018. Vedtak: Rehabiliteringsprosjekt med en kostnadsramme på kr 190 000 000. Rehabiliteringen ble ferdigstilt i oktober 2022.
Se forøvrig borettslagets hjemmeside på: www.ulsmag.no.

Rehabilitering i borettslaget i 2020-2022 omfattet bl.a:
Hovedentrepenør: Berland Bygg AS.
- Sanitær/vann og avløp.
- Ny taktekking på 5 blokker.
- Utskiftning av samtlige vinduer og altandører.
- Ny renovasjonsløsning.
- Branntekniske tilpasninger i fellesganger.
- Nytt inngangsparti i blokk D og E.
- Etterisolering og nytt fasadesystem.
- Nye og utvidede altaner.
- Nye heiser. Leverandør: TK elevator.
- Hovedstamme/avløpstamme har fått rørfornyelse forbindelse med rehabilitering.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP 4627493

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
BKK rapport fra 2021		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	26.01.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørsvik, Bent Trygve	9578-5993-4-3983947	2026-01-26 15:42:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
32-0310/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Bent Trygve Bjørsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2020

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: SP4627493
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: Komplett bad AS. Bad og toalettrom renovert i mars 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett bad AS, ble gjort sammen med resten av resten av renoveringen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Bad AS. mars 2023

---

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: Regi borettslag:, vinduer, altandør, altaner, hovedstamme er rørfornyet, ny taktekking, ny renovasjonsløsning, branntekniske tilpasninger i fellesganger, nytt inngangsparti, etterisolering og nytt fasadesystem, nye heiser.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Nytt gulv i leiligheten, januar 2026 (Utført av Brusar bygg). - Desember 2025, byttet lamper under kjøkkenskap og 1 stikk på kjøkken (utført av sletten elektro), ellers malt vegger og lister som egeninnsats.

---

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

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?

Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Fått leiligheten taksert ift salget, se egen takstrapport.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Garasjeanlegget skal rehabiliteres, pris er ukjent pdd.

---

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.

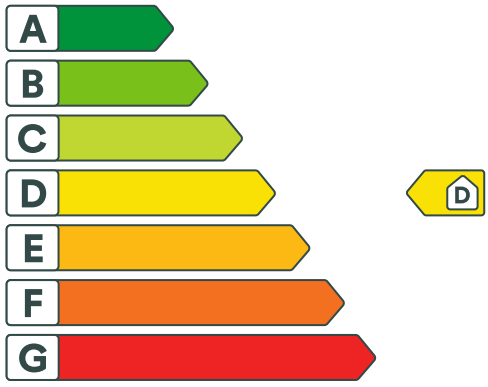
Oppdragsnummer: 32-0310/25

enova

Energiattest



Adresse **Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251582**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139719573**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **287**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 208 kWh**



Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 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: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for Ulsmåg borettslag org nr 948 888 025 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (heretter kalt BOB),

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1971, endret på generalforsamling 18. desember 1973, 4. januar 1978, 4. april 1989, 22. mai 2001, 01.03.2005, 28.04.2010, 25.04.2012, 12.05.2014, 23.05.2016, 15.05.2017 og den 09.06.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulsmåg 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 som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Ulsmåg borettslag har systemlås i alle dører i leiligheter og fellesareal. Ekstra nøkler til leiligheter bestilles via styret.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Ved rehabilitering/oppussing av baderom, så plikter andelseier ved slikt arbeid å varsle til styret, slik at teknisk tilstand på sluk blir vurdert for evt utskiftning.

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) Vedrørende dyrehold kan beboerne etter søknad gis tillatelse til dyrehold ved å signere lagets erklæring om dyrehold. Det er registreringsplikt på alle dyr i borettslaget.

Alle husdyr skal registreres hos styret og alle husdyr skal holdes i bånd på lagets område. Lagets regler for dyrehold fastsettes av styret.

(6) Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseiers disposisjonsrett til lagets garasje, kan ikke overdras til andre enn andelseierne i Ulsmåg Borettslag. Andelseiere med særskilt behov for parkering, kan søke styret om tildeling av parkeringsplass inne på lagets område. Styret fastsetter kriterier for tildeling av denne type parkeringsplass. Andelseiere kan søke styret om mulighet for å leie lagets garasjeplasser tilrettelagt for lading av ladbare motorvogner. Kriterier for tildeling av denne type garasjeplasser fastsettes av styret.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte bolig og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget

foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (2 medlemmer)
- 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

12-1 Dugnadsarbeid
Styret skal ha anledning til å sette i gang dugnadsarbeid hvor de som ønsker å delta får refundert en timegodtgjørelse av innbetalte felleskostnader beregnet for vedlikehold.

Ordensregler for Ulsmåg Borettslag gjeldende fra april 2021

(Erstatter ordensregler fra mai 2017)

Alle som bor i borettslagets bebyggelse skal bidra til ro, orden, renslighet og plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for byggene med tilhørende utendørsområder.
Andelseier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten følger ordensreglene. Brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av eierforhold.

1. Generelt

Det skal være generell ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

2. Radio, TV, musikk, parabolantenner

- Bruk av radio, TV, musikkanlegg, musisering og høy tale må tilpasses slik at det ikke sjenerer øvrige beboere.
- Oppsetting av separate antenner/parabolantenner på altan eller hustak er ikke tillatt.

3. Vaske- og oppvaskmaskiner

- Vaske-, tørke- og oppvaskmaskiner skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

4. Ventiler og kjøkkenvifter

Hver leilighet har 3 avtrekksventiler som er plassert henholdsvis på kjøkken, bad og toalett.
Det er ikke tillatt å blokkere eller bygge inn disse på en slik måte at det hindrer avtrekk eller tilkomst.

- Kjøkkenvifter må ikke kobles til avtrekksventilen ettersom dette påvirker hele ventilasjonsanlegget i bygget.
- Kun kjøkkenvifter som er konstruert for resirkulering av luften er tillatt.

5. Husdyr

- Beboere har generell rett til å holde husdyr. Styret kan pålegge beboer å oppgi husdyrholdet dersom det viser seg at dette fører til vesentlig ulempe for andre beboere.
- Hunder skal **alltid** føres i bånd på borettslagets område og fører er pliktig til umiddelbart å fjerne ekskrementer.
- Lufting av hund på lekeplassen er ikke tillatt.
- Hunder er ikke tillatt i Grillhuset.

For øvrig vises det Bergen Kommunes bestemmelser om båndtvang.

6. Parkering

Følgende bestemmelser gjelder utenfor tildelt plass i garasjeanlegg:

- Stans eller parkering foran bommene eller returpunktene er ikke tillatt.
- Parkering er ikke tillatt på borettslaget område innenfor bommene med mindre det foreligger spesiell tillatelse. Stans for av- og pålessing er i anleggsperioden ikke tillatt i tidsrommet 07.00 til 16.00 uten at fører sitter i bilen.
- Stans eller spesielt tillatt parkering må gjøres slik at det er plass til fri gjennomkjøring for store kjøretøy som f.eks. renovasjonsbiler, brannbiler, ambulanse, brøyting osv.
- Parkering er ikke tillatt på tilkomstvei til garasjeanlegg
- Uregistrerte kjøretøy tillates ikke parkert uten spesiell tillatelse.

De som rekvirerer arbeidere eller fagfolk, kan få tidsbegrensete parkingstillatelser ved henvendelse til styret.

Omkostninger vedrørende brudd på bestemmelsene vil bli belastet beboer.

7. Grillhus

Grillhuset vest for B-blokken er tilgjengelig 08.00 – 23.00. Bruk må tilpasses slik at det ikke sjenerer naboer.
Rydd etter bruk og kast bosset i det returpunktet du vanligvis benytter.
Det er ikke mulig å reservere grillhuset utelukkende for privat bruk i forbindelse med selskaper og lignende.

8. Arbeid

Bruk av støyende maskiner eller annet arbeid som medfører støy, skal kun foregå mellom

- kl. 07.00 og kl. 16.00 på hverdager.
- Mindre kortvarige støyende arbeider kan foregå på hverdager (mandag – fredag) mellom kl. 16.00 og 20.00 og mellom kl. 10.00 og kl. 16.00 på lørdager.
- **Støyende arbeider skal ikke forekomme på søn- og helligdager.**

Balkonger spesielt

9. Markiser og solskjerming

Markiser er ikke tillatt. Alternativt kan parasoller benyttes.

10. Varmepumpe/AC

Varmepumper er søknadspliktig. Utvendig enhets støynivå må ikke overskride 55dB. og installasjon må kun foretas av autorisert firma. Søknad med angivelse av pumpemodell og utførende firma sendes styret. Retningslinjer for montering blir vedlagt godkjennelsen.

11. Belysning og stikkontakter

Eventuell belysning og stikkontakt er kun tillatt montert på trepanelet. Installasjon må kun foretas av autorisert firma.

12. Behandling av tregulv

Eventuell behandling av tregulvet er tillatt, med unntak av Tyrioljebaserte produkter som fremstår med kraftig og langvarig lukt.

13. Oppheng på rekkverk, sidepaneler og tak

Oppheng av blomsterkasser og lignende på rekkverk, sidepaneler og i tak er ikke tillatt, da dette vil resultere i forringet levetid og potensielt høye reparasjonsomkostninger.

14. Glassrekkverk

Foliering og permanent tildekning av glassflatene er ikke tillatt.

15. Sesongbetont dekorasjon

Julebelysning og juledekorasjon er kun tillatt i perioden 15.11. til 31.01.

16. Maling

Overmaling av sidepaneler er ikke tillatt. Ved maling av utvendig trepanel får du korrekt maling av borettslaget. Maling av tak skal kun skje i regi av borettslaget.

17. Grill

Ved grilling skal fortrinnsvis elektrisk grill benyttes. Gassgrill kan benyttes. Kullgrill /engangsgrill er ikke tillatt. Vi oppfordrer beboerne til å utvise hensyn og omtanke med tanke på os fra grillen.

18. Basseng/spabad etc

Det er ikke tillat med stamp, basseng, spabad eller lignende på balkongene.

19. Møbler/utstyr

Fastmonterte møbler eller annet utstyr må ikke blokkere rømningsveier.

20. Annet

Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte matter, løpere, sengetøy eller lignende på rekkverket på balkongen og i soveromsvinduer.

21. Kontakttelefon/e-post

Henvendelser besvares kun på e-post til styret@ulsmag.no eller telefon 55924192

Ulsmåg Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I ULSMÅG BORETTSLAG

Dato: Tirsdag 27.mai kl.18.30 (registrering starter kl.18.00)

Sted: Ulsmåg BRL, Elvenesvegen 52 (kjeller)

Vedlagt følger dagsorden, vi ønsker vel møtt!

Ulsmåg, april 2025

Styret i Ulsmåg Borettslag

Klipp av, leveres ved inngangen_____

Generalforsamlingen i Ulsmåg BRL 27.05.2025

Navn:_____ Leil.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 deltaker.



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
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Vederlag til styremedlemmer spesielt
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomité
8. Innkomne saker



Rapport fra styret i Ulsmåg Borettslag 2024/2025

1. Lagets virksomhet

Lagets bygningsmasse inneholder totalt 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker, oppført i 1970-72, og rehabilitert i 1999-2000. Laget ble igjen rehabilitert i perioden 2019-2022 med en låneramme på 190 millioner kroner. Laget forvalter i dag eiendommen gnr. 46 bnr. 287 i Bergen kommune med påstående bygninger, med beliggenhetsadresse Elvenesvegen 36-64, 5223 Nesttun. Laget forvalter i tillegg eget garasjeanlegg over 2 plan, hvor deler av fylkesvei 184 går over (vei og grunn eies av Bergen kommune, henholdsvis gnr. 46 bnr.323 og gnr.46 bnr.4). Borettslaget har forretningsføreravtale med BOB.

2. Styret og utvalgs sammensetning

2.1 Styret har i perioden bestått av:

Frode Lyngbø	-	styreleder
Monica Knudsen Lilletvedt	-	nestleder
Merethe Bruås (fra EOGF 11.11.24)	-	styremedlem
Kenneth Høiland	-	styremedlem
Jane Tønder (fra EOGF 11.11.24)	-	styremedlem
Paul Maubach	-	varamedlem
Katarzyna Jankowska	-	varamedlem

Hilde Gunn Daae Kjeilen og Jan Egil Skjoldal var styremedlemmer fra GF i mai til EOGF 11.11.24)

Lyngbø, Lilletvedt og Tønder samt varamedlemmene er på valg i år.

2.2. Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av:
Aleksander Solvang
Sofie Uren

3. Møtevirksomhet og henvendelser

Styret har avhold 26 møter i perioden og behandlet totalt 53 saker. I tillegg har styret behandlet skriftlige henvendelser, loggført saker for videre oppfølging og deltatt på en rekke styrerelaterte møter og kurs.



4. Klager

Styret har loggført en del skriftlige klager. En del saker har blitt løst, noen har dessverre ikke latt seg løse.

5. Vannskader

Styret har registrert flere vannskader i perioden. Noen har andelseiere vært skyld i, noen har vært på grunn av ytre påvirkninger og har vært borettslagets ansvar.

6. Boligomsetning

I 2024 er 33 av borettslagets leilighet solgt til min./max priser:

Antall	Ant kvm	Min.	Max	Snitt 2024	Snitt 2023	Snitt 2022	Snitt 2021
13	46kvm	1.590.000	2.180.000	1.972.00	1.857.000	2.080.000	1.809.000
13	78kvm	1.675.000	3.020.000	2.140.000	2.185.000	2.182.000	2.108.000
7	92kvm	2.080.000	2.750.000	2.360.000	2.228.750	2.355.000	2.410.000

7. Bomiljø, ferdigstilte, avventende, pågående og nye, mindre prosjekter

7.1 Nye

Ingen nye prosjekter er planlagt for 2025.

7.2 Ferdigstilte

- Oppussing av lokalet i nr 54 (kjeller), dette var utleid til BMO under arbeid med fylkesvei
- Installasjon av varmepumper i kjellerne

7.3 Pågående

- Utskifting av taksluk
- Skifte av låser i alle inngangsdører, samt nye postkassestativ
- Maling av ganger (inngangsparti)
- Uteplassen mot skolen (ved E-blokken) ferdigstilles.
- Utbedring av garasjeanlegg (inne i 11. året)
- Utskifting av brannslanger (disse skiftes over en 3 årsperiode)
- Legge til rette for lufting i kjellere etter montering av varmepumper



8. Økonomi

Det største arbeidet styret har gjort i perioden er relatert til borettslagets økonomi. Styret har reforhandlet lånet i Fana Sparebank, samt tatt opp 6.5 mil mer i lån for å investere i nødvendige tiltak (dette ble tatt opp på EOGF i november 2024 og vedtatt der)
Lånet ble dermed økt til 190 mill, og til en fastrente i 4 år pålydende 4.55%.

9. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er i dårlig forfatning. Dette skyldes hovedsakelig saltlekkasjer fra veien, i tillegg til kraftig økning i tungtrafikken de siste årene. Ulsmåg BRL har månedlig kontroll på hele anlegget og kritiske punkter blir utbedret fortløpende. En omfattende tilstandsrapport er utarbeidet, men vi har fremdeles et stykke å gå, ettersom omfanget av ansvarsforholdet i skrivende stund er uavklart. Kort fortalt bunner dette i at Statens vegvesen/Bergen Kommune eier veien, Ulsmåg BRL eier anlegget, og Bergen Kommune eier grunnen.
Sak ble opprettet via Ryger Advokatfirma AS (tidl. Hammervold Pind).
Fylket og Ulsmåg BRL har ikke kunnet enes om en fremtidig vedlikeholdsavtale, så saken er ikke avklart. Ryger og Betong Consult fortsetter saken sammen med borettslaget.

Ulsmåg Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Ulsmåg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 394 492	19 424 963	23 403 209	23 789 480
Andre inntekter	3	74 569	1 929 519	25 000	25 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	640 000	0	0
Sum inntekter		**23 469 061**	**21 994 482**	**23 428 209**	**23 814 480**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	727 500	1 083 519	690 500	892 750
Dugnad		9 000	6 800	0	0
Styrehonorar	5	250 000	300 000	300 000	350 000
Andre honorarer	6	0	6 000	3 000	0
Arbeidsgiveravgift		142 366	201 445	141 200	178 000
Avskrivninger	7	288 018	305 194	288 000	277 500
Felles strøm og varme		587 248	654 754	600 000	700 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 497 127	3 268 425	3 497 000	3 840 000
Andre driftskostnader	8	2 608 670	2 471 914	2 414 960	2 227 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	187 677	199 410	125 000	157 000
Vedlikehold	10	5 418 992	1 929 304	1 002 000	5 192 000
Rehabilitering	11	0	163 703	0	0
Forretningsførsel		355 298	375 943	364 120	384 100
Revisjonshonorar		32 625	31 375	29 500	31 000
Andre konsulenthonorarer		266 594	371 306	500 000	300 000
Kontingent		88 000	82 800	90 100	89 100
Forsikring		786 643	739 666	786 650	898 000
Sikringsfond		24 863	19 134	20 000	25 000
Sum driftskostnader		**15 270 620**	**12 210 691**	**10 852 030**	**15 541 950**
Driftsresultat		**8 198 440**	**9 783 791**	**12 576 179**	**8 272 530**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		303 295	218 422	0	0
Andre renteinntekter		5 956	6 989	0	0
Andre finansinntekter		302	98 050	0	0
Sum finansinntekter		**309 553**	**323 461**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		9 641 056	8 463 824	9 725 000	8 640 700
Andre rentekostnader		0	34	0	0
Sum finanskostnader		**9 641 056**	**8 463 858**	**9 725 000**	**8 640 700**
Resultat av finansposter		**-9 331 503**	**-8 140 397**	**-9 725 000**	**-8 640 700**
Resultat		**-1 133 063**	**1 643 394**	**2 851 179**	**-368 170**
Til/fra udekket tap		-1 133 063	1 643 394	0	0
Sum disponeringer		-1 133 063	1 643 394	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ulsmåg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	36 709 000	36 709 000
Garasjer	12, 13	2 908 875	2 908 875
Tomt	12, 13	812 800	812 800
Andre driftsmidler	7	666 409	954 428
Sum varige driftsmidler		**41 097 084**	**41 385 103**
Aksjer og andeler		1 020	1 020
Sum finansielle anleggsmidler		**1 020**	**1 020**
Sum anleggsmidler		**41 098 104**	**41 386 123**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 207 423	1 084 749
Andre fordringer		273 437	65 088
Sum fordringer		**1 480 860**	**1 149 837**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		12 944 253	3 300 051
Skattetrekk		18 888	44 496
Sum bankinnsk. og kontanter		**12 963 141**	**3 344 547**
Sum omløpsmidler		**14 444 000**	**4 494 384**
SUM EIENDELER		**55 542 104**	**45 880 507**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ulsmåg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 700	26 700
Sum innskutt egenkapital		**26 700**	**26 700**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-145 848 934	-144 715 871
Sum opptjent egenkapital		**-145 848 934**	**-144 715 871**
SUM EGENKAPITAL		**-145 822 234**	**-144 689 171**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	190 562 853	181 539 662
Borettsinnskudd	13	6 807 000	6 807 000
Sum langsiktig gjeld		**197 369 853**	**188 346 662**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		269 069	320 087
Leverandørgjeld		3 122 881	981 241
Skyldige off. myndigheter		87 928	135 550
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		380 444	468 744
Påløpne renter		47 380	35 559
Annen kortsiktig gjeld		86 782	281 834
Sum kortsiktig gjeld		**3 994 485**	**2 223 016**
SUM GJELD		**201 364 338**	**190 569 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 542 104**	**45 880 507**

Bergen,
Styret for Ulsmåg Borettslag

Frode Lyngbø Styrets leder	Kenneth Høiland Styremedlem	Monica Lilletvedt Nestleder
Merethe Bruås Styremedlem	Jane Maria Tønder 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	19 733 274	17 063 892	19 733 300	19 970 280
3804	Utleie garasjeplasser	2 499 120	1 217 520	2 499 120	2 563 200
3810	Utleie antenneplass	62 787	60 755	62 790	64 700
3816	TV/Internett	957 996	952 122	958 000	1 041 300
3825	Leieinntekter El-bil	141 315	130 674	150 000	150 000
Sum felleskostnader		**23 394 492**	**19 424 963**	**23 403 209**	**23 789 480**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale (tilfluktsrom)	26 132	29 619	25 000	25 000
3885	Andre inntekter	48 437	0	0	0
3960	Sk.pl.salgsgevinst	0	1 420 569	0	0
3965	Fortj./tap salg av anleggsmidl	0	479 331	0	0
Sum andre inntekter		**74 569**	**1 929 519**	**25 000**	**25 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,20

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	300 000	350 000	300 000	350 000
5331	Avsetning styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0
Sum styrehonorar		**250 000**	**300 000**	**300 000**	**350 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390	Honorar andre utvalg	0	6 000	3 000	0
Sum andre honorar		**0**	**6 000**	**3 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Saltspreder	Briggs & Stratton vasker	Benker
Anskaffelseskost pr.01.01	411 050	30 275	16 500	20 035
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	411 050	30 275	16 500	20 035
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	411 050	30 275	16 500	20 035
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2014	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Hagebenk	Plass til boss-container	Parkerings plasser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	16 440	35 625	45 625	22 840
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 440	35 625	45 625	22 840
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 440	35 625	45 625	22 840
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2011	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Platting til grillplass	Gressklipper AS Motor53B5	Informasjons-skjermer	Container-oppstillingsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	205 661	22 700	95 180	122 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	205 661	22 700	95 180	122 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 566	0	0	12 250
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	188 522	22 700	95 180	89 833
Bokført verdi pr.31.12	17 138	0	0	32 666
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	3

Dokumentet er elektronisk signert

	Snøfreser	Snøfreser Stiga Hydraulisk	Grillplass	Busstopp/Busskur
Anskaffelseskost pr.01.01	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	17 566	19 247
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	162 788	18 360	108 327	115 484
Bokført verdi pr.31.12	0	0	67 338	76 990
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	4

	Jordfreser	Ladeanlegg Zaptec PRO	Lekeplass reetablering	Ariens Raptor Tohjulstraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	42 540	550 392	457 500	48 597
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 540	550 392	457 500	48 597
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 089	110 078	91 500	9 719
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 540	357 755	213 500	12 959
Bokført verdi pr.31.12	0	192 637	244 000	35 637
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	813	1 000	1 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 558	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	1 548	1 474	1 500	1 600
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	23 184	32 372	39 000	39 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	3 626	13 446	4 000	4 000
6325	Renovasjon	148 982	146 259	115 000	50 000
6326	Snømåking og brøyting	64 337	107 604	60 000	75 000
6335	Containerleie/ -tømming	5 046	31 432	5 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 249	3 234	15 000	15 000
6360	Renhold og matteleie	469 903	447 268	430 000	462 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 910	51 925	20 000	20 000
6370	Garasjer	0	2 318	0	0
6371	Felleslokaler (tilfluktsrom)	6 490	0	0	0
6372	Heis	472 799	230 234	230 000	230 000
6375	TV/Internett	1 049 063	1 009 079	1 049 060	1 095 900
6377	Vakthold	0	134 369	165 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	10 824	10 211	31 000	11 000
6395	Andre leiekostnader	0	56 915	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	4 500	1 879	15 000	10 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 546	16 055	17 400	17 000
6630	Egenandel ved skade	0	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	236 332	14 053	20 000	60 000
6800	Kontorkostnader	14 917	13 613	15 000	15 000
6845	Kopiering	5 898	0	0	6 000
6860	Kursutgifter	0	1 400	5 000	0
6900	Telefonutgifter	3 097	2 459	5 000	5 000
6940	Porto	2 691	4 180	0	0
7000	Drivstoff	4 102	15 745	20 000	20 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	33 978	87 883	115 000	40 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	34	0	0	0
7420	Gaver	178	0	0	0
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	1 208	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	-5	0	0
7770	Bankgebyr	2 912	2 398	2 000	3 000
7779	Andre gebyr	2 875	70	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	4 443	1 672	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**2 608 670**	**2 471 914**	**2 414 960**	**2 227 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	5 819	0	10 000	0
6502	Brannvernutstyr	76 612	14 585	30 000	40 000
6503	Annet driftsmateriell	15 576	13 926	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	31 711	46 445	0	10 000
6506	Porttelefoni	0	12 978	10 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	28 799	39 623	10 000	10 000
6540	Inventar	0	7 624	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 974	8 570	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	21 186	55 660	20 000	22 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**187 677**	**199 410**	**125 000**	**157 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	756 897	9 703	10 000	1 050 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 630 835	402 851	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	144 425	109 287	50 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	219 687	68 505	112 000	112 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	419 812	14 857	30 000	30 000
6606	Vedlikehold heis	77 637	44 079	50 000	75 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	1 679	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	425 725	1 038 413	600 000	250 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	78 091	0	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	36 908	0	0
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	47 593	5 000	5 000
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	0	140 362	0	0
6614	Vedlikehold maling	6 543	12 121	0	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	1 638 238	0	15 000	3 330 000
6616	Vedlikehold tak	0	4 625	5 000	5 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	19 423	0	25 000	25 000
Sum vedlikehold		**5 418 992**	**1 929 304**	**1 002 000**	**5 192 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6645	Rigg og drift	0	163 703	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**163 703**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	36 709 000	2 908 875	812 800
Anskaffelseskost pr.31.12	36 709 000	2 908 875	812 800
Bokført verdi pr.31.12	36 709 000	2 908 875	812 800
Anskaffelsesår	1972	1972	1972

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	197 369 853	188 346 662
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	40 430 675	40 430 675

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-145 848 934	-144 715 871

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 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2022	187 709 377	
Nedbetalt tidligere	6 169 715	
Nedbetalt i år	181 539 662	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 22.01.2024		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,40%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2024	182 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	182 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 15.11.2024		
Fana Sparebank Eiendom AS		
Renter 31.12.24: 4,55%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2024	191 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	437 147	
Lånesaldo 31.12		190 562 853
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2064		
Sum langsiktig gjeld		**190 562 853**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 959 022	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257360149	267	0	0
Lån Fana Sparebank 34118631473	267	0	0
Lån Fana Sparebank Eiendom AS 34118779268			
	29	879 239	25 497 931
	1	879 238	879 238
	138	757 067	104 475 246
	99	603 136	59 710 464

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**2 271 368**	**1 017 800**
Periodens resultat	-1 133 063	1 643 394
Årets avskrivninger	288 018	305 194
Årets investeringer	0	-48 597
Opptak lån	373 000 000	3 000 000
Avdrag lån	-363 976 809	-3 646 523
Tilleggsinnbetaling andelskap.	0	100
Endring i disponible midler	**8 178 147**	**1 253 568**
Disponible midler 31.12.	**10 449 515**	**2 271 368**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0723 Årsr...

Name	Date
Tønder, Jane Maria	**2025-04-29**

Identification

bankID Tønder, Jane Maria

Name	Date
Høiland, Kenneth	**2025-04-29**

Identification

bankID Høiland, Kenneth

Name	Date
Lyngbø, Frode	**2025-04-29**

Identification

bankID Lyngbø, Frode

Name	Date
Lilletvedt, Monica Knudsen	**2025-04-29**

Identification

bankID Lilletvedt, Monica Knudsen

Name	Date
Bruås, Merethe	**2025-04-29**

Identification

bankID Bruås, Merethe

SIGNICAT

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 Ulsmåg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulsmåg 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, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: I6RC1-3RQW5-DISS5-NDQM3-UNUIH-FRZDI

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: I6RC1-3RQW5-DISS5-NDQM3-UNUIH-FRZDI

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
2025-05-07 16:28:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I6RC1-3RQW5-DISS5-NDQM3-UNUIH-FRZDI

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.



4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

4.1 Styrehonorar

Forslag kr. 350.000 i perioden 2024 -2025

Vedtak:

4.2 Lønn til styremedlemmer generelt

Dette gjelder arbeid som styremedlemmer og varamedlemmer gjør i tillegg til vanlig styrearbeid. Dette kan eksempelvis være vaktmesteroppgaver slik som brøyting, salting, befaringer, rydding mm.

Forslag (uendret) : Dette lønnes med kr. 220,- pr. time. Arbeid etter kl. 18.00, samt lør-/søn- og helligdager lønnes med kr. 400,- pr. time.

Vedtak:

4.3 Lønn til valgkomitéen

Forslag 4000 i perioden 2024- 2025

Vedtak:

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

Forslag (uendret): Styreleder har i tillegg rett på vederlag i form av telefon-/IT godtgjørelse på kr. 3.000,- i styreperioden 2024 - 2025

Vedtak:



6. Valg av styre

Styrets sammensetning:

Frode Lyngbø	: Styreleder (gjenvalg 2 år)
Monica Knudsen Lilletvedt	: Styremedlem (tar ikke gjenvalg)
Kenneth Høiland	: Styremedlem (Ikke på valg)
Merethe Bruås	: Styremedlem (Ikke på valg)
Jane Tønder	: Styremedlem (gjenvalg 2 år)

Valgkomiteens forslag:

Anne Cecilie Brække	: Styreleder (2 år)
Aleksander Solvang	: Styremedlem (2 år)
Tommy Andersen	: Styremedlem (2 år)
Allan Sandvik	: Styremedlem (2 år)

Varamedlemmer:

Ingen innkomne forslag fra valgkomiteen

7. Valg av valgkomitè

Ingen innkomne forslag fra valgkomiteen

Forslag:



8. Innkomne saker

1. Jeg har et forslag jeg vil skal behandles på årsmøte nå i mai. Forslaget er som følger: Det bør bli områder der gjester og beboere kan parkere utenfor blokkene.

   Begrunnelse:
   Jeg ønsker at det skal bli muligheter å parkere på områder utenfor blokkene. Det er svært uvanlig og uheldig at det ikke er muligheter for gjesteparkering når vi har mulighet til det, med så store områder utenfor blokkene. Dette gjør det vanskelig å ha besøk. Det er også veldig trangt i garasjen og også i bakken opp mot veien.

   Mvh Tove Grønlund

2. GJESTEPARKERING.

Vi ønsker at styret ser på muligheten til gjesteparkering inne på området utover tilmålte 30 min. Pr idag er det vanskelig å få besøk på dagtid da det ikke er noen alternativer parkeringsplasser i området .

FORSLAG: Styret i Ulsmåg borettslag ser så snart som mulig på muligheter til enten å opprette nye P plasser kun til gjesteparkering eller finner løsninger der beboere kan ha besøk/ gjester i mer enn 30 minutter som pr.dd er tillatt P tid i området.

Anne Cecilie og Ole Jostein.Falsen Brække

3. Angående gjesteparkering i borettslaget.

Det har nå i lengre periode vært arbeid på veien og dårlig med mulighet for gjester å parkere. Dette med resultat at mange ikke ser mulighet til å besøke beboere i borettslaget.

forslag 1: fri parkering fra kl:17:00 fredag til søndag kl:23:00 pluss helligdager.

forslag 2. fri parkering fra kl 23:00 til kl. 07:00 for beboere så man slipper kjøre ned i garasjen om man kommer sent hjem en kveld og skal tidlig avgårde neste morgen.

Med vennlig hilsen

Annicke Økland og Ivar Martinsen

4. Forslag til årets generalforsamling I Mai ønskes det å ta opp følgende:

Parkering/Gjesteparkering



Mvh Marianne Pedersen

Styrets innstilling (alle sakene om parkering under ett):

Styret har i flere år forsøkt å redusere trafikk inne på borettslagets område. Dette har vi gjort med tanke på trafikksikkerhet, ikke minst for myke trafikanter. Vi trenger også å ha tilgjengelighet for bossbiler og utrykningskjøretøy på borettslagets internveier.

Vi henstiller beboere å bruke sine garasjeplasser, slik at parkering langs fylkesvei og vei ned til garasjen er forbeholdt våre gjester. Etablering av nye parkeringsplasser er søknadspliktig til Bergen Kommune, og vil medføre en del kostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser de innkomne forslagene. Borettslaget beholder dagens ordning med parkering så lenge det er mulighet til å la gjester parkere langs fylkesvei og vei ned til garasje.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ulsmåg borettslag

Sted: Ulsmåg

Dato: 27/5 - 2025

Møtet ble åpnet av: Frode Lyngbø

Til stede fra styret: Frode Lyngbø
Maura Lølletvedt
Kenneth Høiland
Hertha Bnås
Jane Tønder

Til stede fra BOB:

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: 63

\+ Antall fullmakter: - 46

= Antall stemmeberettigede: 109

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: Helge Lilletvedt

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: Monica Lilletvedt

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: Frank Sæthre

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Gaile Totland, Linda Gjøen, Tove Grønlund

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 (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 350 000,-

Vedtak: Kr Godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

Styreleder har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. 3000 i styreperioden 2024 | 2025

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: Godkjent enstemmig

4.3 vederlag valg komiteen : 4000,-

Vedtak: Godkjent (4 stemmer imot)

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

Forslag til kandidater:

	Stemmer
Styreleder: Frode Lyngbø	66
Anne Cecilie Brække	38
Styremedlemmer: Jane Tønder	67
Anne Cecilie Brække	49
Aleksander Solvang	34
Tommy Andersen	27
Allan Sandvik	28
Vara: Benedicte Langeland	50
Monica Lilletvedt	78
Aleksander Solvang	54

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Frode Lyngbø	2025 - 2027
Styremedlem	Jane Tønder	2025 - 2027
— " —	Anne Cecilie Brække	— " —
— " —	Merethe Brås	2025 - 2026
— " —	Kenneth Høiland	— " —
1. Vara	Monica Lilletvedt	— " —
2. Vara	Aleksander Solvang	— " —

Valgkomité

Forslag: Linda Gilden, Cecilie Totland

Vedtak: Enstemmig Vedtatt

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Forslag 1: Det bør bli områder der gjester og beboere kan parkere utenfor blokkene.

Forslag 2: Se på muligheten til enten å opprette nye P-plasser kun til gjesteparkering eller finner løsninger der beboere kan ha besøk/ gjester i mer enn 30 minutter som pr.dd er tillat P tid i området.

Forslag 3: 1: fri parkering fra kl 17:00 fredag til søndag kl 23 pluss helligdager
2: Fri parkering fra kl 23 til kl 07 for beboere

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen avviser de innkomne forslagene. Borettslaget beholder dagens ordning med parkering så lenge det er mulighet til å la gjester parkere langs fylkesvei og vei ned til garasje.

Vedtak:

Styrets forslag vedtas 41 mot 21 stemmer

Underskrifter:

Møteleder

Hilde Lillebrekk

Referent

Monica Lillebrekk

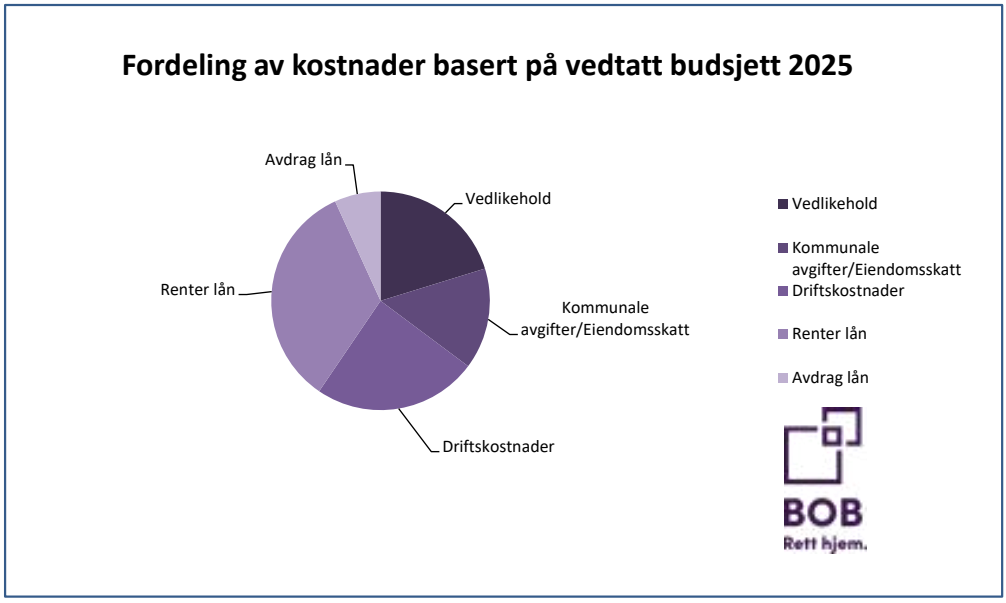
Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Boligselskapets navn	**723**	**ULSMÅG BORETTSLAG (0723)**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	5 192 000	22 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 840 000	16 %
Driftskostnader	6 232 450	26 %
Renter lån	8 640 700	36 %
Avdrag lån	1 751 300	7 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 843 950	-8 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	23 812 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

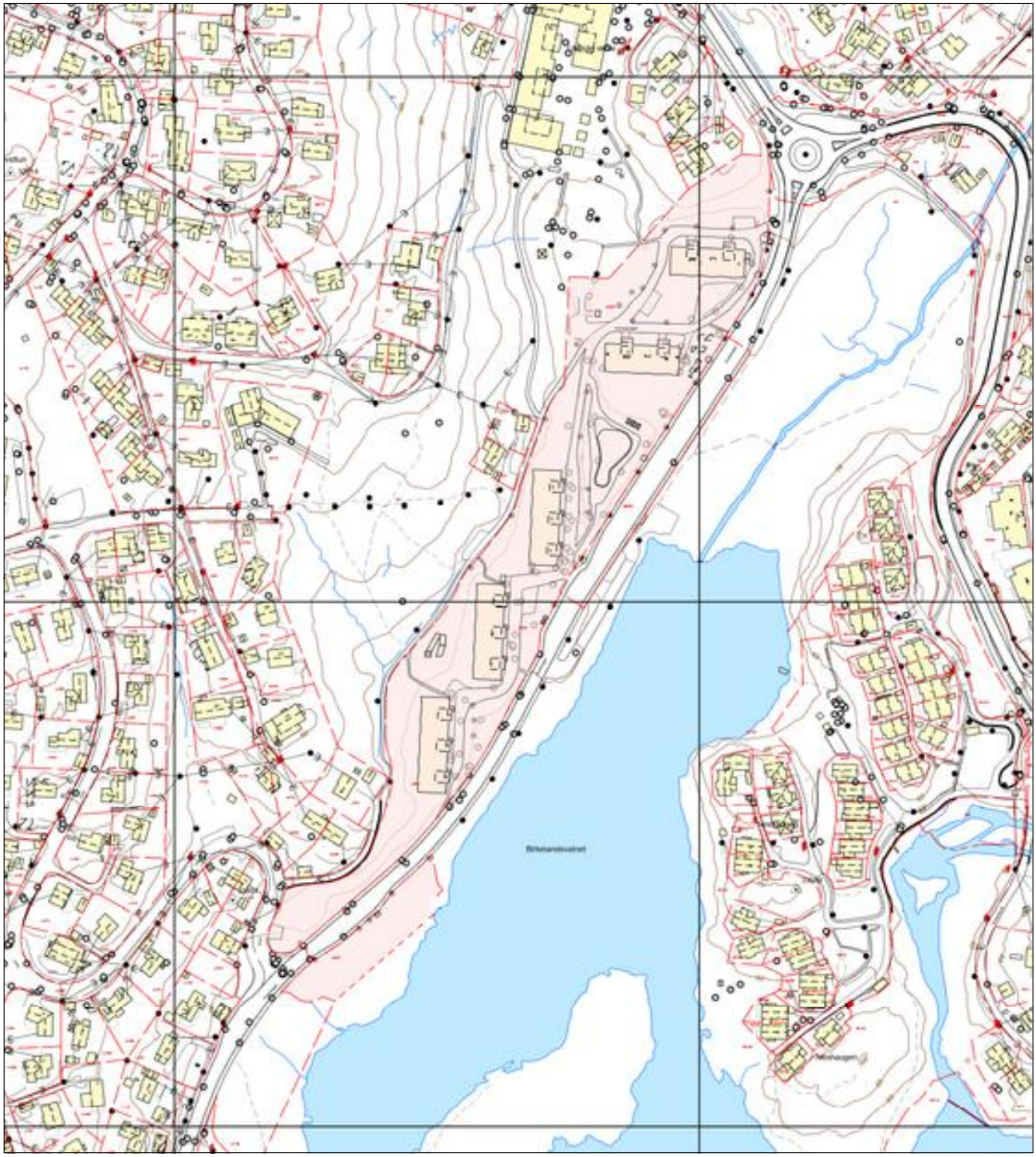
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/287/0/0
Adresse: Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN m.fl.

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



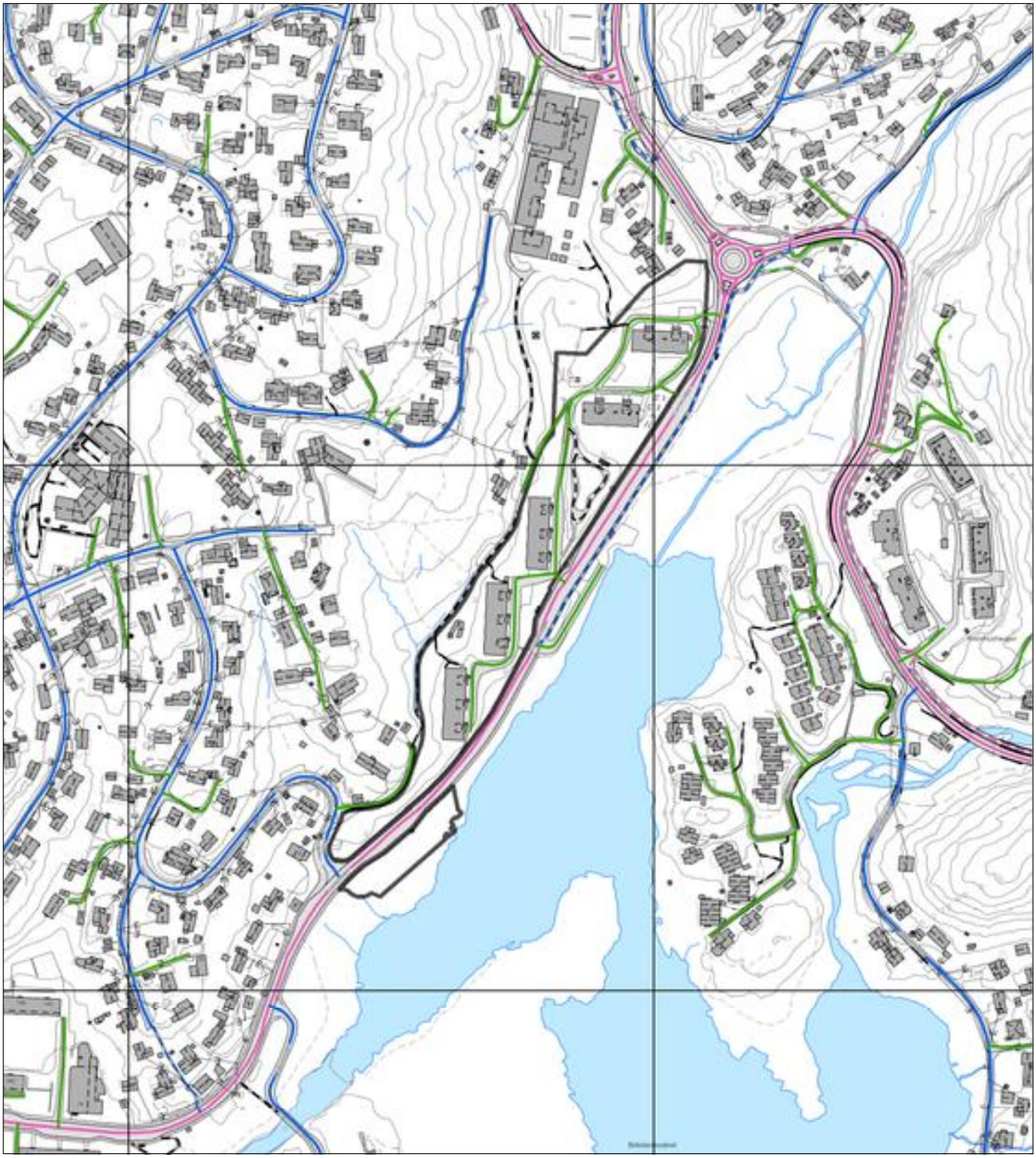
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/287/0/0
Adresse: Elvenesvegen 62, 5223 NESTTUN

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 46/287/0/0
Utlistet 17. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259544021	Grunneiendom	0	Ja	27 107,1 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
30180000	30	FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1971		98,9 %
18470000	30	FANA. GNR 46, 50 OG 54, FV 183 TOTLANDSVEGEN, GANG- OG SYKKELVEG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.2009	200503302	1,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18470000	319 - Annen veigrunn	0,7 %
18470000	322 - Gangvei	0,2 %
18470000	710 - Felles avkjørsel	0,1 %
18470000	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	97,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,8 %

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
15050000	30	FANA. GNR 50 BNR 103, KIRKEBIRKELAND, TORVETUA	3	190330007
3160001	31	FANA. GNR 46 BNR 345, ULSMÅG, VEDR. BARNEHAGETOMT	3	200303821
31000000	30	FANA. GNR 46 BNR 3, ULSMÅG	3	-
61150000	35	FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3 OG 4, ULSMÅG SKOLE	3	200913527
15360000	30	FANA. GNR 47 BNR 2, 3 MFL., LILLETVEIT	3	199702504
15056000	31	FANA. GNR 50 BNR 103 MFL., KIRKEBIRKELAND, TORVETUA, PLAN FOR UTBYGGING	3	199614054
30140000	30	FANA. ØVSTTUN, GNR 44 BNR 139, NORDREVOLD, GNR 45 BNR 25	3	-
60460000	34	FANA. GNR 52 BNR 1 OG 19 OG GNR 53 BNR 2 OG 4, DYNGELANDSÅSEN BOLIGOMRÅDE	5	200700454
3160000	30	FANA. GNR 46 BNR 1, 2, 3, 4 MFL., ULSMÅG	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/402	301164838	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.02.2023	202226941
44/402	139495934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2023	-
44/389	139495705-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	08.01.2018	201635042
44/391	139495756-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.06.2024	202414019
44/394	139495780-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2024	202317845

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 17. desember 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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

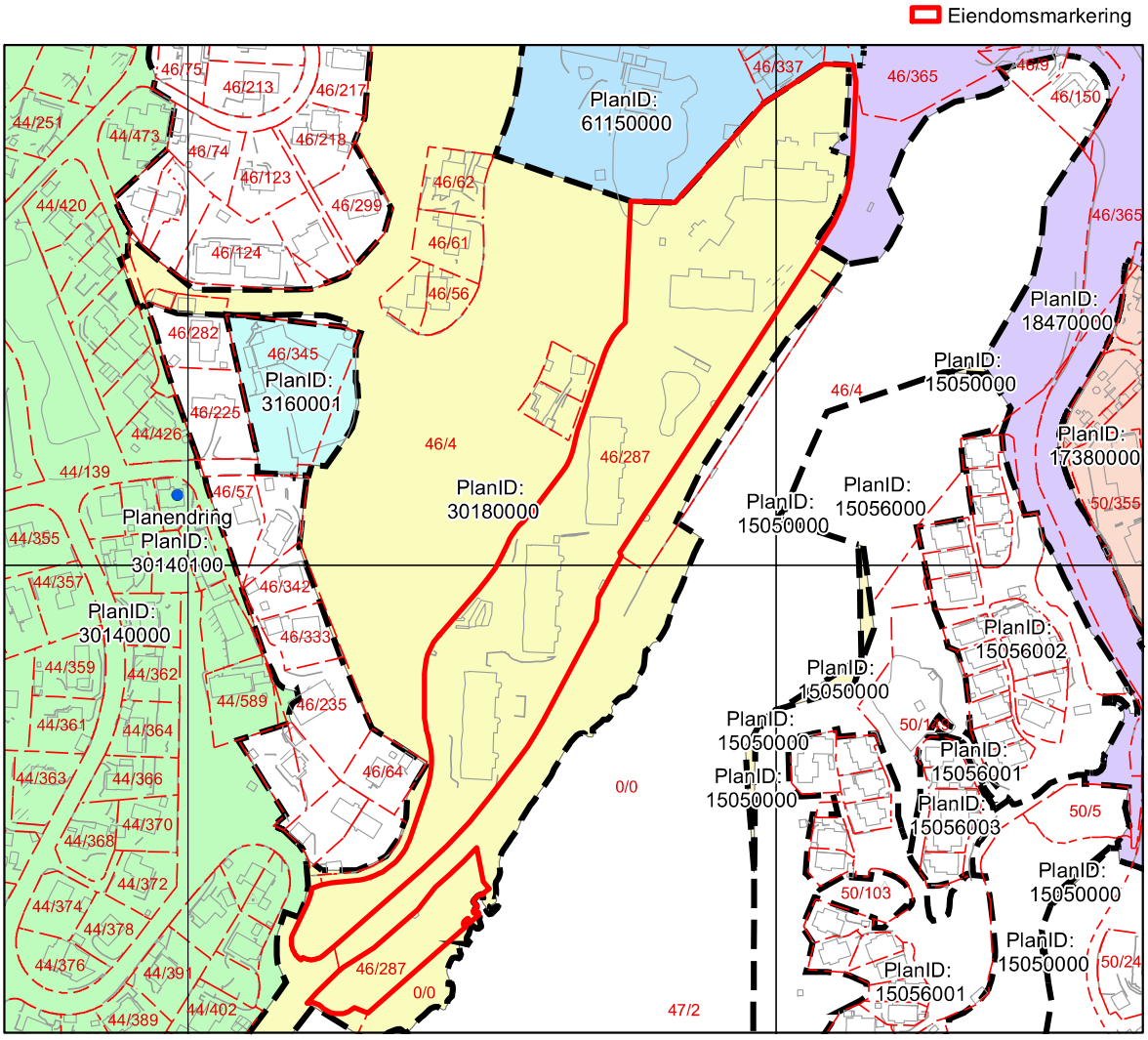
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0
Dato: 17.12.2025 Adresse: Elvenesvegen 62 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:
18470000, 30180000, 61150000



BERGEN KOMMUNE

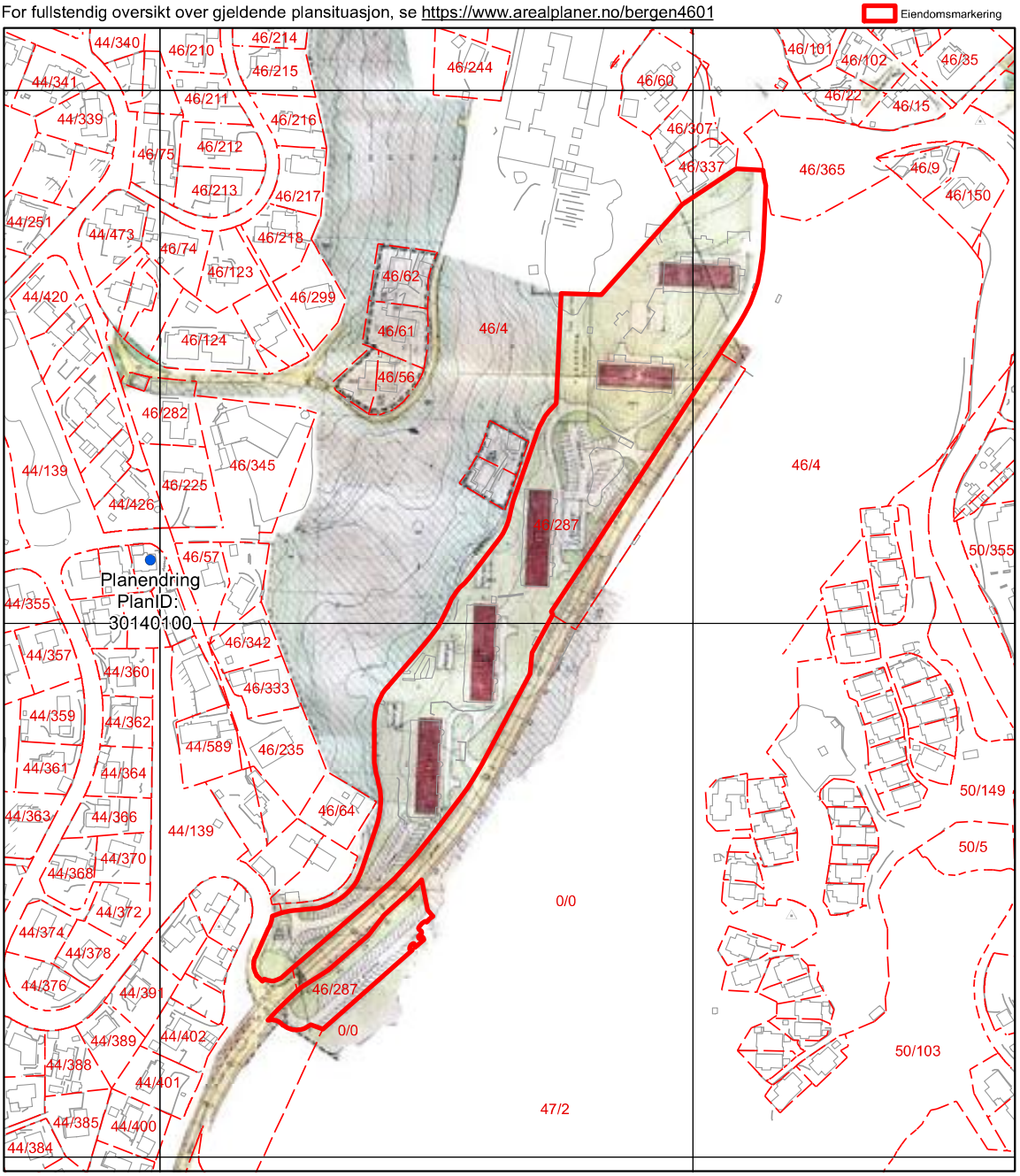
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30180000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0
Dato: 17.12.2025 Adresse: Elvenesvegen 62 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



ULSMÅG.
G.nr. 46, deler av b.nr. 1, 2, 3 og 4 m. fl.
Forslag til reguleringsplan. M. 1 : 1000

Tegnforklaring:



Begrensingslinje for planen.

Veggrunn.

Byggeareal for blokkbebyggelse.

Boligblokk m/ etasjeantall.

Underjordisk garasjeanlegg.

Byggeareal for skole.

Skolebygg.

Friareal.

Lek — idrett — ballplass.

KOM. BED. TEL
002268 190X170
PL.

RO-L-123

R. 3. 018. 00. 00

Nesttun, 20. 2. 1970.
Reguleringssjefen i Fana.

Tegnforklaringen justert
25/9 1970

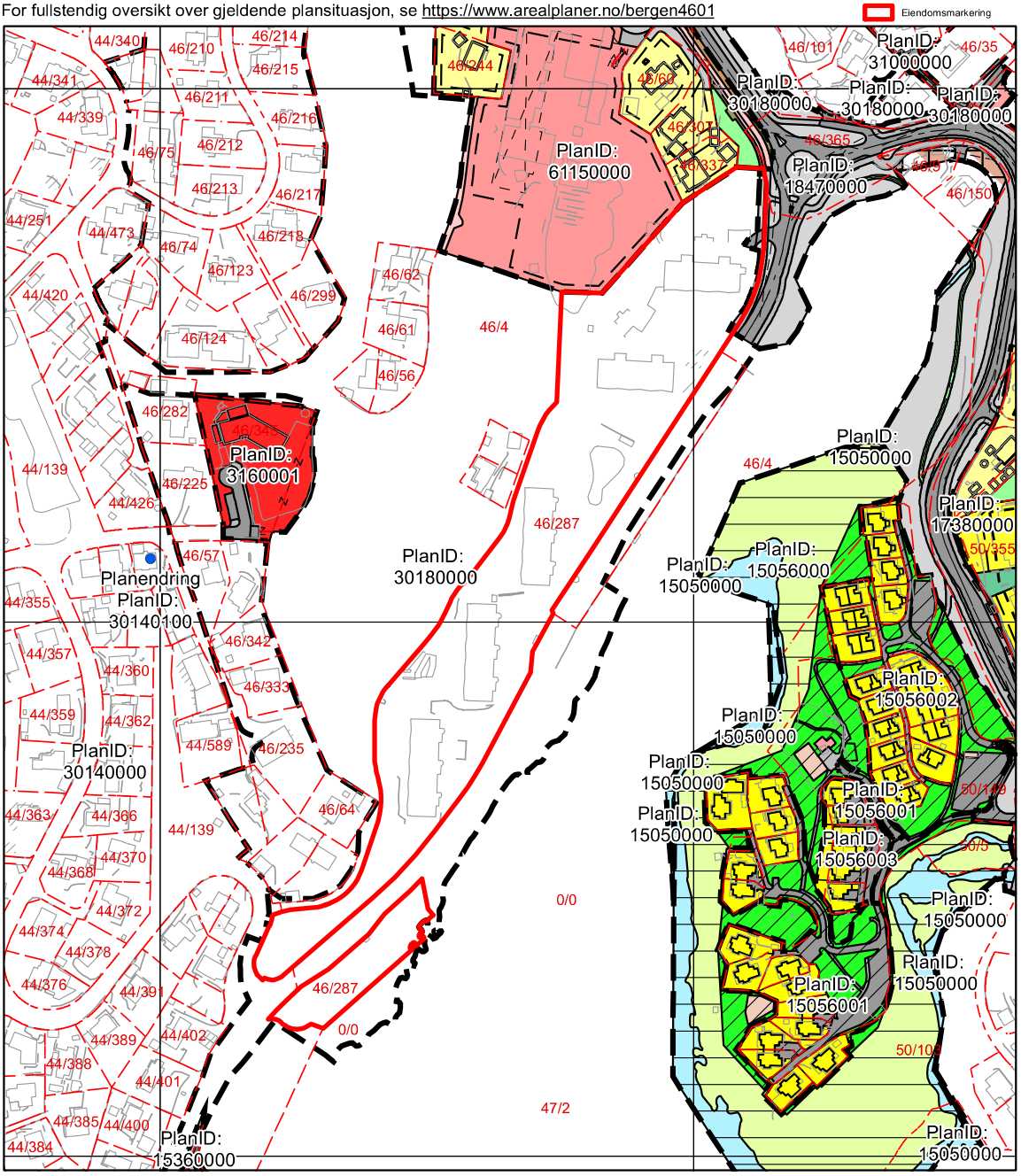
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0
Dato: 17.12.2025 Adresse: Elvenesvegen 62 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Offentlig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Annet trafikkområde

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Vann- og avløpsanlegg

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

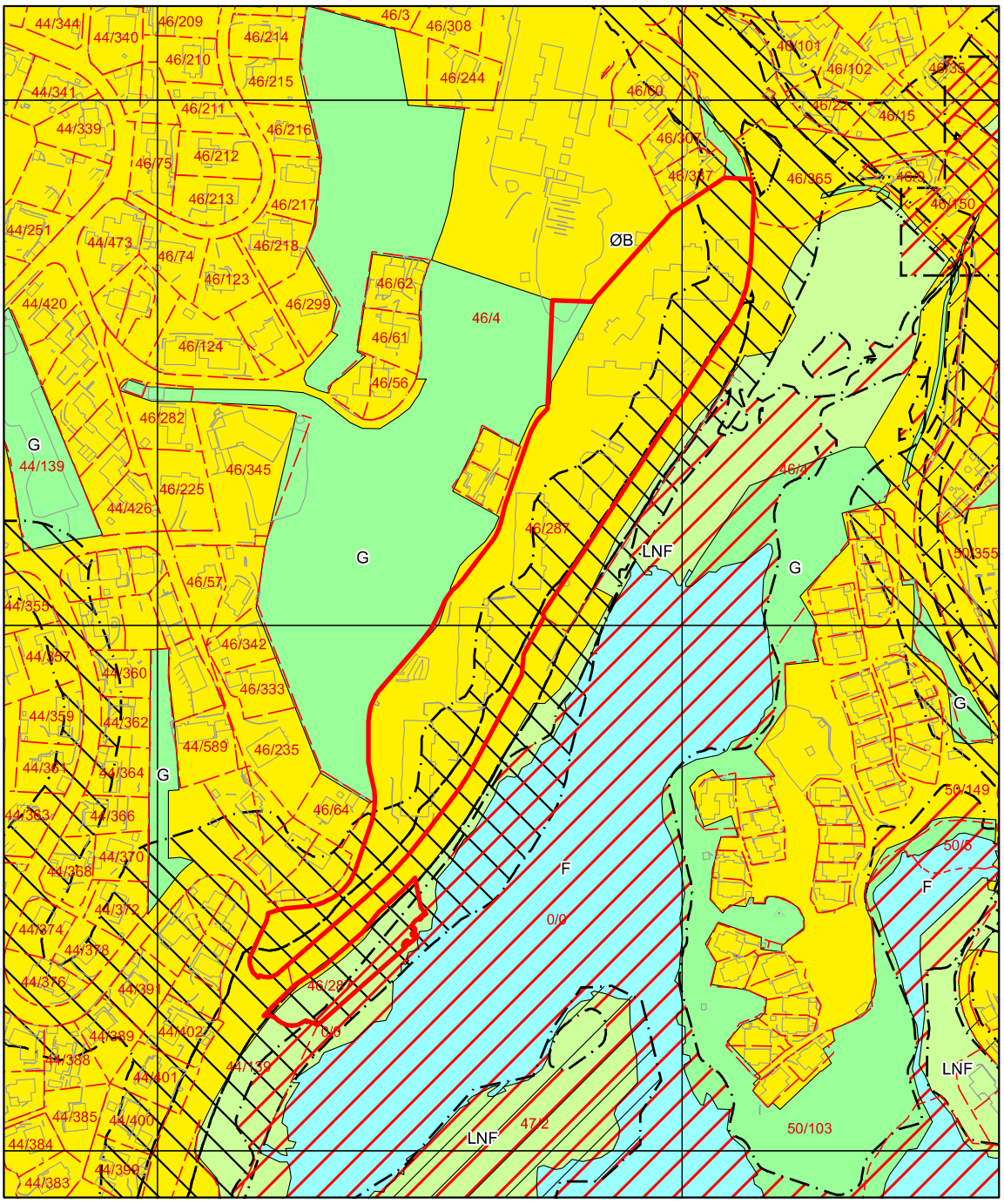
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 17.12.2025

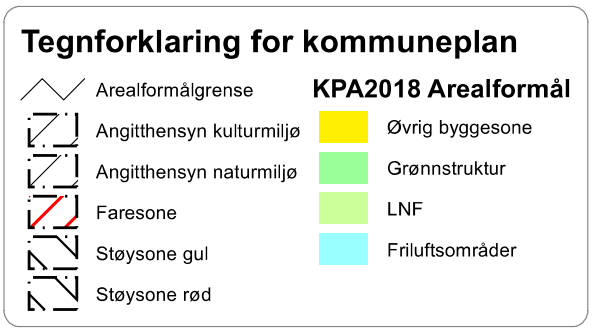
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 46/287/0/0
Adresse: Elvenesvegen 62 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder

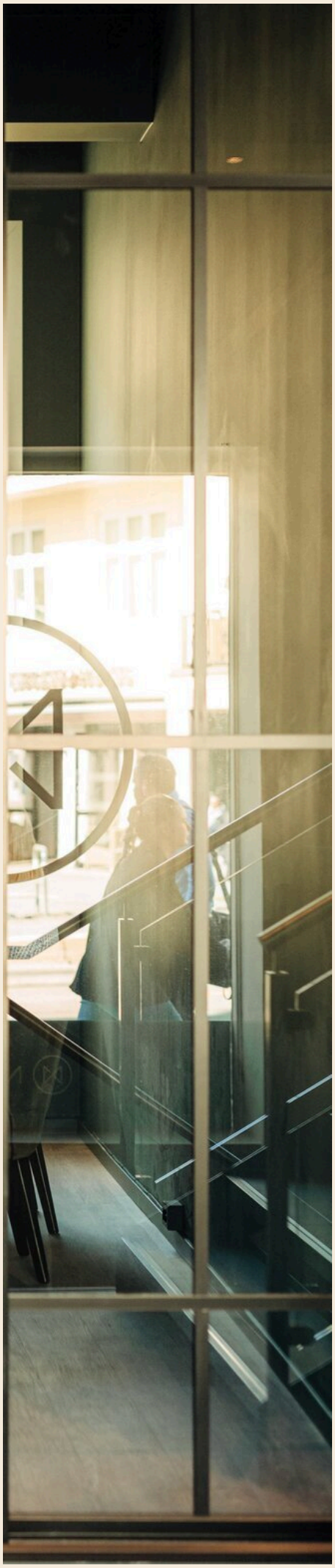
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 32-0310/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvenesvegen 62 5223 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 287 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672