NORDVIK

# Prestestien 30

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

# Prestestien 30

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 32 | Tilstandsrapport |
| 47 | Vedlegg |
| 54 | Andre vedlegg |
| 119 | Kontaktinfo |
| 122 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 125 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 126 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 10.02.2026







# Nøkkelinformasjon

Sjarmerende endeleilighet m/solrik balkong (11m²) og praktisk planløsning. Varmtvann & sentralvarme inkl. 4 min til buss

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 890 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **3 377 696,-** |
| Fellesgjeld | **477 910,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **7 163,-** |
| BRA-i | **77 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1970** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Prestestien 30 - en 3-roms leilighet med funksjonell planløsning og stort potensial. Beliggende i et etablert og barnevennlig borettslag med kort vei til kollektivtransport, Åsane sitt brede servicetilbud, og flere gode turmuligheter

Høydepunkter:

- Herlig balkong på 11 m² med gode solforhold
- Mulighet for leie parkering i brl.
- Separat vaskerom
- Enkel adkomst til høy 1. etg
- Varmtvann, sentralvarme og grunnpakke tv/internett inkl. i felles kost.
- Balansert ventilasjon & vannbåren varme med viftekonvektor
- To eksterne boder i underetasjen
- Ingen dokumentasvgift!

Område:

- 350m til buss, linje 3 og 3E
- 14 min kjøring til Bergen sentrum
- Vakre turmuligheter utenfor egen inngangsdør
- Kort vei til Åsane Senter, Horisont & IKEA

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

IMOTIV.NO

## Prestestien 30




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














L O · 2 STUDIO



















- Velkommen inn! -






- Leiligheten disponerer to eksterne boder i underetasjen -

- Leiligheten ligger fint til i en høy første etasje -



- Borettslaget har et pent opparbeidet fellesarealer med lekeplass for de yngste -





10557029750550




10557029750514

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0060/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Prestestien 30, 5118 ULSET
Gnr 188, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 245 i Prestestien Borettslag, org.nr. 952780905

**Selger**
Tove Nora Gjertsen

**Kjøpesum og omkostninger**
2 890 000,- (Prisantydning)
477 910,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 367 910,- (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))
---
3 377 696,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 387 196,- (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: 77 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen som består av innvendige vegger, piper, sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealene er beregnet, og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Innhold**
Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

**Parkering**
Borettslaget har 19 garasjerekker med totalt 286 garasjeplasser som tildeles etter venteliste.
Kostnaden for leie av garasjeplass er kr 400,- pr mnd.

Borettslaget har flere parkeringsplasser, samt noen plasser med elbillader. Her gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet.

**Modernisering og påkostninger**
2014:
- Renovert bad, vaskerom og toalettrom samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning, og balansert ventilasjon.

2018:
- Sentralvarme med viftekonvektor i stuen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utdrag fra selger egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nytt bad 2016. Arbeid er utført av faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Arbeid er utført av faglært i regi av borettslaget.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Kran på kjøkkenvask er løs.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Frøyen Takst AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med belegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

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

**Innbo og løsøre**
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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:
- Vannbåren varme med viftekonvektor i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

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. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 7 163,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, sentralvarme, varmtvann, renhold, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, strøm i fellesareal, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr. 130,-
- Tv og Internett kr. 439,-
- Dugnad kr. 65,-
- Varmt vann og varme kr. 843,-
- Felleskostnader kr. 5 686,-

Styreleder opplyser at det er planlagt en mindre økning i felleskostnadene grunnet utskifting av lås i alle dører. Dette vil utgjøre ca. kr 50,-. I tillegg vil det bli en større økning, i snitt ca. kr 500,-, som følge av bortfall av fastrente på borettslagets største lån. Lånet ble tatt opp i forbindelse med rørfornying samt opprusting av bad, toalett og vaskerom. Økningen forventes å komme i andre halvdel av 2026.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse

av salgsoppgaven.

**Andre utgifter**
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strøm og eventuelle andre ønskede tjenester.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 813 998,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 255 990,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke tv og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av totalt 655 leiligheter, fordelt på tre høyblokker og 14 lavblokker. I tillegg har borettslaget en kontorbygning, og et utleielokale med kapasitet til 30 personer.

**Forretningsfører**
BOB BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget og avklares etter at boligen er solgt.

**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 477 910,-pr. 03.02.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 308 165 949,- per 03.02.2026 fordelt på andelene. Lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,16%, fastrente
Andel av saldo: kr 50 125,-
Innfrielsesdato: 01.12.2042

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 2,65%, fastrente
Andel av saldo: kr 354 907,-
Innfrielsesdato: 30.06.2030

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende rente
Andel av saldo: kr 5 208,-
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende rente
Andel av saldo: kr 67 664,-
Innfrielsesdato: 31.12.2042

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr 7 681 627,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Borettslagets vedtekter og vedtekter for garasje er vedlagt i salgsoppgaven.

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

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, men må opplyses om til styret.

**Borettslagets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 30827207

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 76 539 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt. Tomten er pent opparbeidet med lekeplasser, grøntarealer og beplantinger. Bergen tomteselskap er bortfester.

**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 Prestestien, et nabolag som ligger sentralt til i Åsane. Nabolaget oppleves som trygt, rolig og trivelig. Her trives mennesker i alle livsfaser, fra barnefamilier og enslige til eldre.

Boligen ligger tilbaketrukket, samtidig som man har umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen er enkel, med Coop Prix kun åtte minutters gange fra leiligheten og Kiwi Ulset ca. syv minutters gange unna. Åsane Storsenter og Horisont ligger like i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol, bibliotek og mye mer.

Området er svært barnevennlig, med flere barnehager og skoler i kort gangavstand. Haukedalen skole ligger kun ca. syv minutters gange fra boligen, mens Blokkhaugen skole nås på rundt 14 minutter til fots. For de minste ligger blant annet Espira Ulsetskogen barnehage, Ulset barnehage og Blokkhaugen barnehage innen omtrent 13 til tolv minutters gange.

For den aktive byr området på mange muligheter. Flere treningssentre ligger i nærheten, blant annet MOVA Åsane med ca. fjorten minutters gangavstand og SATS Horisont litt lenger unna. Åsane Arena og Åsanehallen tilbyr et variert aktivitetstilbud for både store og små. I tillegg finnes flotte turmuligheter i nærliggende naturområder, med lett tilgang til skog og mark.

Kollektivtilbudet er meget godt. Busstopp ligger kun ca. 350 meter fra leiligheten, og Åsane terminal er en kort tur unna med svært gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige deler av regionen.

Alt i alt ligger forholdene svært godt til rette for en komfortabel, trygg og lettvint hverdag i et attraktivt nabolag.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.01.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utvendig: Montering av inspeksjonsluke. Endel rydding og planering.
- Innvendig: Mekanisk ventilasjon fra boder i kjeller må bringes i orden. Tilfluktrom. Ferdiggjørelse av elektrisk anlegg. Montering av vanntanker og overtrykksmåler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, terrasse/baldaki datert 13.03.1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Rommet som ifølge opprinnelige byggetegninger er definert som tørkerom, er i dag sammenslått med dagens vaskerommet. Det er søknadspliktig å omgjøre tilleggsdel til hoveddel. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane, gnr 188 Myrdal og Bnr 198 Ulvesæter, Prestestien, ikrafttrådt 13.08.1968, regulert til 3 og 4 etg. blokk.

Eiendommer er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, og er avsatt til bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone, grønnstruktur, og bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Gul støy- Vei støy - gul sone, berøringsgrad 7,1 %
- Rød støy - Vei støy - Rød sone, berøringsgrad 4,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål med endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 71380000 - Åsane. Gnr 189 Bnr 65 MFL., Fv5306 Hesthaugveien, Åsane Terminal - Haukedalen skole. Saksnr.: 202228976. Formålet med planleggingen er å forbedre forholdene for myke trafikanter og legge til rette for et nytt tilbud for syklister, samt å utbedre krysset ved Midtkleiva med tanke på trafikksikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og kollektivtrafikk. Strekningen er en del av det prioriterte sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020–2030.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslagets eiendommen er det tinglyst seks heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår, erklæring/avtale 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**
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: 1,56% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgaver kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 128 459,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, foto og takst.

**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 10. februar 2026

**Ansvarlig megler**
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

**Megler**
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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

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

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

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

# Prestestien 30

Nabolaget Prestestien - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Haukedalen skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 28 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Ulsetskogen skole (1-7 kl.)**<br>256 elever, 21 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Kollåsen skole (1-3 kl.)** | 6 min |
| **Blokkhaugen skole (8-10 kl.)**<br>299 elever, 20 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Åstveit skole (8-10 kl.)**<br>410 elever, 35 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| **Åsane videregående skole**<br>1100 elever | 18 min<br>1.2 km |
| **Tertnes videregående skole**<br>370 elever | 23 min<br>1.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Prestestien**<br>Linje 32 | 4 min<br>0.3 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>12.9 km |
| **Bergen Flesland** | 28 min |

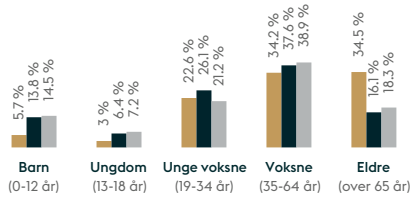
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Espira Ulsetskogen barnehage (...**<br>303 barn | 11 min<br>0.9 km |
| **Ulset barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | 11 min<br>0.9 km |
| **Blokkhaugen barnehage (1-5 år)**<br>64 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Ulset** | 7 min |
| **Coop Prix Prestestien** | 7 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Prestestien | 952 | 662 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Haukedalen skole | 7 min |
| Blokkhaugen skole | 11 min |
| MOVA Åsane | 14 min |
| SATS Horisont | 22 min |

*«Polig, passer for folk i alle aldre. Skole, barnehage og butikk i området. Bra busstilbud»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100




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

# Prestestien 30
# 5118 ULSET

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1970

BRA: 84 $m^2$
BRA-i: 77 $m^2$

Rapportdato: 6.2.2026 (Gyldig til 6.2.2027)



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 2 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 188 BNR: 29 ANR: 245

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Prestestien 30
5118 Ulset

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39756

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad - Overflater | TG 2 pga vindu i dusjsone. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 pga alder |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**5.2.2026**

Rapportdato
**6.2.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Tove Nora Gjertsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Prestestien 30, 5118 Ulset**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **188** | Bruksnr: | **29** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **245** | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1970** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med belegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og belegg på vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og tapet.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren varme med viftekonvektor i stue. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2014 | Renovert bad, vaskerom og toalettrom samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning, balansert ventilasjon og viftekonvektor i stue. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **77** | **77**<br>Romfordeling:<br>- Entré/gang: 7,6 m²<br>- Bad: 2,5 m²<br>- Toalettrom: 0,9 m²<br>- Soverom 1: 11,5 m²<br>- Soverom 2: 8,8 m²<br>- Vaskerom: 7,3 m²<br>- Stue: 24,8 m²<br>- Kjøkken: 9,5 m²<br>Takhøyde stue: 2,49m<br><br>4,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **11** |
| **U. etasje** | **7** | **0** | **7**<br>Romfordeling:<br>- Ekstern bod: 4,5 m²<br>- Ekstern bod: 2,0 | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **84** | **77** | **7** | **0** | **11** |

## Kommentar til arealberegning

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

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Balkong på 11 m² med dekke av terrassebord i trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|
| Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer.<br>Ett soveromvindu med 2-lags isolerglass.<br>Entrédør med Brann-/lydklasse B30/40db. |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja |
| Ukjent alder. |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1** |
| Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.<br>- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.<br><br>Vindu på første soverom har noe malingsslitasje på karm. Ellers normalt god stand alder tatt i betraktning. |

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Eldre innredning med profilert fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Alminnelig slitasjegrad.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Gjennomført arbeider ifm våtrom. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

## 6.6 Vannledninger



Fordelerskap på toalettrom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.<br>Resterende er borettslaget sitt ansvar. | |

## 6.7 Elektrisk




| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Utført arbeider ifm oppgraderinger av våtrom etc i 2014. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Boligen har et dels elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.8 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |

Viftekonvektor i stue.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |
|---|---|

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

| |
|---|
| Når var siste service på anlegget? |
| 2025 |

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.10 Våtrom: Bad



Vindu i våtsone



### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Fliser på gulv- og veggflater | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.<br>(2014) | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

Fallforhold:
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk kombinert med flislagt oppkant ved dør.
Vurdere å være tilstrekkelig.

Vindu er plassert i våtsone. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.
- Vinduet beskyttes av dusjdør i glass men det registreres noe antydning til fuktskade på foring og list til vinduer (TG 2)

| Anbefalte tiltak overflater |
| --- |
| Anbefaler montering av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater. Dette vil også gi en bedre beskyttelse for vindu i våtsone. |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| --- | --- |
| Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.<br><br>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.<br>TG 2 pga alder. | |

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

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Inneholder:<br>- Benkeskap med servant<br>- Dusjdører i glass |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

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

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

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

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Ikke tilkomst bak dusjsone samt ukjent oppbygging av vegger fra gang og toalettrom gjør til at det innebærer risiko for hulltaking.<br><br>Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Fremvist FDV-dokumetasjon fra utførende. | |

## 6.11 Vaskerom

| Beskrivelse |
|---|
| Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Belegg på gulv og malte veggflater.<br><br>Inneholder:<br>- Opplegg for vaskemaskin<br>- Utslagsvask<br>- Sentral for ventilasjon<br><br>Alminnelig slitasjegrad. Sluk i gulv under utlsagsvask. Belegg er klemt i sluk. | |

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gjertsen, Tove Nora | 9578-5999-4-1744631 | 2026-02-10 15:07:51 |

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0060/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Prestestien 30, 5118 ULSET

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Tove Nora Gjertsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. februar 1994

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## 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:** Nytt bad 2016

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Igjennom borettslaget

---

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

---

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

Nei

**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

**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

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Kran på kjøkkenvask er løs

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 19-0060/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gjertsen, Tove Nora** | **2026-02-10** |

Identifikasjon

bankID Gjertsen, Tove Nora

Signicat

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Prestestien 30, 5118 ULSET** | |
| Dato for energimerking<br>**09.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-257424** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139742184** |
| Gårdsnummer<br>**188** | Bruksnummer<br>**29** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## 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<br>**1970** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**86,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**77,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## 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 |
|---|
| **166,22 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **160,23 kWh/m²** | **21 593 kWh** |




# Prestestien 30, 5118 ULSET

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Prestestien 30, 5118 ULSET

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## 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

# PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag **Dato 8.5.2025.**

**Møte ble åpnet av:** Bjørn Wisnes

**Til stede fra styret:** Bjørn Wisnes
Jan Gunnar Bø
Karen C Heldal
Inge Olsen
Per Beele

**Fra boligbyggelaget:** Kristine Holten

**Andre:**

**Antall andelseiere til stede:** 60

**Antall godkjente fullmakter:** 18

**Godkjenning av innkalling.**
**Innkalling ble utsendt/utlevert 29.4.2024**

***Vedtak:*** Godkjent

## SAK.01 KONSTITUERING.

**Valg av:**

**a.** **Møteleder** (jf.brl § 7-9)
**Forslag:** Jan Gunnar Bø

***Vedtak:*** Godkjent

**b.** **Referent.**
**Forslag:** Karen C Heldal
Grethe Soudsnes

***Vedtak:*** Godkjent

**c.** **Protokollunderskrivere** (to).

Karl Aufheim

**Forslag:** Odd Kjærland

***Vedtak:*** Godkjent

**d.** **Tellekorps** (velges bare om nødvendig, to-tre personer)

**Forslag:**

Eivind Kullsås

Katrine Torgersen

***Vedtak:*** Godkjent

**e.** **Godkjenning av saklisten.**

**Forslag:** Godkjent

***Vedtak:*** Godkjent

**SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.**

Møteleder fremmet forslag om gjennomgang av årsmeldingen avsnitt for avsnitt (punktvis)

***Vedtak:*** Godkjent

Merknader:

**Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.**

***Vedtak:*** Godkjent

## SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av: Kristine Holten

**Merknader:** .....

.....

.....

***Vedtak:*** Godkjent

Budsjett ble fremlagt til orientering.

## SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Valgkomiteen har på bakgrunn av intervjuene med styremedlemmene estimert at det legges ned arbeid tilsvarende ett årsverk totalt av styret inkludert varamedlemmene. Ved forrige generalforsamling ble styrehonoraret fastsatt til 591.150,-
Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret justeres tilsvarende KPI for perioden januar 2024 til januar 2025: 2,35%. Styrehonoraret foreslås endret til 605.042,-

1. .....

***Vedtak:*** Godkjent

.....

.....

## SAK. 05 VALG (jf. Vedtektenes §7).

**Styreleder - for perioden** **2025 - 2027.**
Valgkomiteens forslag **Bjørn Wisnes** Gjenvalg.
andre forslag .....
**Resultat av avstemning** Bjørn Wisnes

**Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.**
Valgkomiteens forslag **Inge Olsen** Gjenvalg.
andre forslag Karen Heidal Grethe Saadsnes
**Resultat av avstemning** Karen C. Heidal

**Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.**
Valgkomiteens forslag **Helena Sjursen** Ny.
Andre forslag Grethe Saadsnes
**Resultat av avstemning** Helena Sjursen

**Varamedlemmer for ett år:**
Valgkomiteens forslag **Andrè Liljedahl Jonberg** Gjenvalg.
Andre forslag .....
**Resultat av avstemning** Andre L. Jonberg

**Varamedlemmer for ett år:**
Valgkomiteens forslag **Ingvild Meland** Gjenvalg.
Andre forslag .....
**Resultat av avstemning** .....

**Varamedlemmer for ett år:**
Valgkomiteens forslag **Sandra Helen Østrem Bartz** Gjenvalg.
Andre forslag .....
**Resultat av avstemning** Sandra Helen Ø. Bartz

**Varamedlemmer for ett år:** **Andrè Olstad** Ny
Valgkomiteens forslag .....
Andre forslag .....
**Resultat av avstemning** Andre Olstad

**Innstilling til Valgkomite:**

Karl Alfheim
Silje Henriksen
Camilla Mevatne

Forslag: Styrets innstilling om en styrkeprøvesetant

***Vedtak:*** Karl Alfheim

Godkjent Silje Henriksen
Camilla Mevatne
+ 1 oppnevnt av styret

**Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag**
**Dato 8.5.2025.**

Jan Gunnar Bø
Møteleder

Grethe Sandsnas Karen Hebdal
Referent

Karl Nils Alfheim
Protokollunderskriver

Odd Haaland
Protokollunderskriver

# PRESTESTIEN BORETTSLAG

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

## TORSDAG 8. MAI 2025 kl. 1900

Sted: **Grendahuset**

✂ .....

***FULLMAKT*** ***FULLMAKT***

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel. Brukes **KUN** ved overføring av stemmerett.

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i PRESTESTIEN BORETTSLAG – torsdag 8. mai 2025.

*Jeg gir herved min stemmefullmakt til:*

_____ _____

Fullmakts**innehaver** Fullmakts**giver**

_____

Adresse Fullmaktsgiver

_____

Signatur fullmaktsgiver

**Vi ønsker alle vel møtt!**

Styret

# DAGSORDEN

**Sak 1: Konstituering**

a) Godkjenning av innkalling
b) Valg av møteleder
c) Valg av referent/protokollfører
d) Valg av 2 protokollunderskrivere
e) Valg av tellekorps
f) Antall fremmøtte
g) Godkjenning av dagsorden

**Sak 2: Rapport fra styret for 2024**

**Sak 3: Regnskap 2024**

**Sak 4: Godtgjøring til styret**

**Sak 5: Valg**

a) Styreleder for 2 år

b) 2 styremedlemmer for 2 år

c) 4 varamedlemmer for 1 år.

d) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

**PRESTESTIEN BORETTSLAG**
**RAPPORT FRA STYRET FOR 2024.**

## 1.
## LAGETS VIRKSOMHET:

Prestestien Borettslag har som formål å stille boliger til disposisjon for sine andelseiere. Styret vil på vegne av dem, og etter beste evne, sørge for drift og vedlikehold av lagets eiendom og interesser.

## 2.
## STYRET:

**På ordinær generalforsamling 25. april 2024 ble følgende valgt:**

| | | |
|---|---|---|
| **Styremedlem:** Jan Gunnar Bøe | Åsane Senter 54c | Gjenvalgt til 2026 |
| **Styremedlem:** Per Berle | Flatevad 11 | Valgt til 2026 |

## VARAMEDLEMMER:

| | | |
|---|---|---|
| Helena Sjursen | Prestestien 30 | Valgt til 2025 |
| Andrè Liljedahl Jonberg | Myrdalskogen 4 | Valgt til 2025 |
| Sandra Helen Østrem Bartz | Myrdalskogen 22 | Valgt til 2025 |
| Ingvild Meland | Flatevad 10 | Valgt til 2025 |

## VALGKOMITE:

| | |
|---|---|
| Silje Henriksen | Prestestien 2 |
| John Erik Fiske | Prestestien 20 |
| 1 representant oppnevnes av styret | |

## STYRETS SAMMENSETNING 2024 - 2025:

| | | |
|---|---|---|
| **Styreleder:** | Bjørn Wisnes | Flatevad 11 |
| **Nestleder:** | Jan Gunnar Bøe | Åsane senter 54c |
| **Styremedlem:** | Karen Cecilie Heldal | Flatevad 22 |
| **Styremedlem:** | Inge Olsen | Prestestien 20 |
| **Styremedlem:** | Per Berle | Flatevad 11 |

## VARAREPRESENTANTER:

| | |
|---|---|
| Helena Sjursen | Prestestien 30 |
| Andrè Liljedahl Jonberg | Myrdalskogen 4 |
| Sandra Helen Østrem Bartz | Myrdalskogen 22 |
| Ingvild Meland | Flatevad 10 |

## MØTER:

**Det har i perioden 25.4.24 - 8.5.25 vært avholdt:** 16 styremøter
Ca.200 protokollerte saker har vært behandlet.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.
Styret har ellers hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

## 3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

- **Borettslagets eiendomsmasse.**

Borettslaget består av i alt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker.
Det er 4 forskjellige leilighetstyper:
156 stk.2-roms i høy blokk
117 stk.4-roms i høy blokk
375 stk.3-roms i lav blokk
7 stk.4-roms i lav blokk

Borettslaget består videre av en kontorbygning, garasje/lager, miljøhus, grendahus, 14 bosshus og 19 garasjerekker med totalt 286 garasjer.

- **Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere**

I 2024 har 41 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rom/hustype: | 2- roms, Pris fra | 2.325.000, - | 2.800.000, - | Snittpris: 2.168.214,- |
| | 3-roms, Pris fra | 1.361.000, - | 3.660.000, - | Snittpris: 2.806.409,- |
| | 4-roms, Pris fra | 2.840.000, - | 3.650.000, - | Snittpris: 3.206.000,- |

I tillegg kommer fellesgjeld.

Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.
Pr. 31.12.24. er 7 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.
24 av boligene er eid av juridiske andelseiere (kommune, stat m.m.)

-

- **Borettslagets forsikring.**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i selskapet Gjensidige Nor.
Egenandel ved skade utgjør kr.22.000,-
Egenandel ved naturskade utgjør kr.22.000,-

Det ble i 2024 meldt inn 2 forsikringsskader.

Premien i 2024 har vært kr. 1 626 431
Styret sammenligner jevnlig pristilbud på forsikring. Målet er å få ned premien.

**Hvis det oppstår skader som en mener borettslagets forsikring skal dekke, må beboere straks ta kontakt med kontoret på telefon 55 18 28 43 eller epost kontor@prestestien.no slik at skaden kan besiktiges/ takseres.**

**Borettslagets forsikring omfatter ikke andelseiernes innbo og løsøre. Det er derfor viktig at alle har egen innboforsikring.**

## KONTORET:

Driftsekretær Monica Jensen leder kontoret for Prestestien Borettslag.
Kontoradresse er Myrdalskogen 28 B. Telefon: 55 18 28 43
e-post adresse: **kontor@prestestien.no**
Skjemaer for bostøtte, flytting, fremleie, dugnad, dyrehold, søknad om garasje og rekvisisjon av nøkler blir utskrevet her.

Åpningstid hverdager fra kl.10.00- kl.14.00.
For ekspedisjon utenom denne tiden, vennligst ring for avtale.

## STYRETS KONTORTID:

Styret har ikke fast kontortid.
Styremøter avholdes annenhver tirsdag kl.18.00 på kontoret, Myrdalskogen 28 B
Alle henvendelser som ønskes behandles av styret skal være skriftlig, datert og underskrevet. Disse kan legges i postkassen utenfor kontoret, sendes på epost eller leveres på kontoret og må være oss i hende
**senest kl. 14.00 torsdager (oddetallsuker) før styremøtene.**

## ELBIL:

Fullverdig anlegg for lading av elbiler ble fullført i 2020. Det er nå mulig å lade biler både i garasjer og på alle uteplasser. Avtaler for lading av elbil inngår hver enkelt direkte med firma Aneo som har «forært» Prestestien borettslag denne unike løsningen.

**Bildeleringen:** Bildeleringen har fremdeles biler tilgjengelige i borettslaget. Disse finnes på parkeringsplassen på Flatevad, vis a vis brannstasjonen.
For å kunne benytte disse må man være medlem av deleringen.
Se www.bildeleringen.no om du er interessert.

## 4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

## 5. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø mer enn normalt for borettslags virksomhet. Avfallshåndteringen ansees som forsvarlig, og håndteres gjennom godkjente kanaler

## 6. Kommentar til regnskap for 2024

Borettslagets økonomi er i balanse, og regninger betales ved forfall.
2024 bød likevel på en del uventede utgifter, og bufferen som ble planlagt bygget opp ble noe tappet da vi blant annet fikk pålegg fra Bergen Kommune om å redusere vanntrykket inn i blokkene, der det viste seg at vi hadde over lovlig trykk i rørene fra det offentlige nettet og inn til lavblokkene, noe som øker risikoen for skader på deler av anlegget. Dette arbeidet medførte en uventet kostnad på ca. kr. 700 000,-
Den balanserte ventilasjonen som ble installert i perioden 2013 – 2016, begynner å bære preg av «alderdom» og slitasje, og kostet med filterskifter og reparasjoner ca. 1 mill. kr. i 2024. Budsjettet her var på 750 000,- basert på tidligere års utgifter.
Andre kostnader som er økende er bl.a. lastebilen og hjullasteren, som særlig slites i forbindelse med vintervedlikehold, og som også «drar på årene». Disse trengte pålagt utvidet vedlikehold etter obligatoriske kontroller.
Videre har også reparasjoner av ytterdørslåser, både til oppganger og leiligheter kostet mye i 2024. Totalkostnad 243 282,-
Grunnet de økte kostnadene med reparasjoner, og det faktum at deler av låssystemet vi i dag har etter hvert er utdatert og reservedeler derfor ikke kan fremskaffes, ser styret på alternativer, og har rettet forespørsler om nye systemer til flere av byens låsleverandører.
På den positive siden når det gjelder kostnader kontra budsjett kan det nevnes at TV-/internettavtalen koster 100 000,- mindre enn budsjettert.
Vedlikehold av bygninger og uteområder har også kostet mindre enn det noe pessimistiske budsjett la opp til, og uten at man har slurvet med vedlikehold er forbruket ca. kr. 800 000,- lavere enn budsjett.
Totalt la budsjettet opp til et resultat etter alle kostnader på 6,7 mill. kr. mens det reelle resultatet ble ca. 7,7 mill. kr.

Ulset 8.4.25

Styret.

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 Prestestien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestestien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Penneo Dokumentnøkkel: WDD7S-6EST5-AMIRZ-SA77L-6VRZ1-XC1XJ

## 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: WDD7S-6ES75-AMIRZ-SA77L-6VRZ1-XC1XJ

# Prestestien Borettslag

# 2024



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Resultatregnskap 2024

**Prestestien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2, 3 | 52 390 038 | 47 409 042 | 52 471 000 | 54 275 000 |
| Andre inntekter | 3, 4 | 1 482 702 | 1 471 264 | 1 081 000 | 1 216 000 |
| **Sum inntekter** | | **53 872 740** | **48 880 306** | **53 552 000** | **55 491 000** |
| | | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 5 | 1 623 137 | 1 826 405 | 2 139 000 | 2 139 000 |
| Dugnad | 3 | 642 150 | 759 623 | 500 000 | 500 000 |
| Styrehonorar | 6 | 591 150 | 619 300 | 563 000 | 591 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 403 419 | 456 147 | 347 000 | 347 000 |
| Avskrivninger | 7 | 5 568 113 | 5 563 818 | 5 512 000 | 5 568 000 |
| Andre kostnader fellesanlegg | | 123 865 | 151 493 | 150 000 | 150 000 |
| Felles strøm og varme | 3 | 4 944 932 | 5 509 569 | 5 450 000 | 5 450 000 |
| Festeavgift/tomteleie | | 548 636 | 548 636 | 549 000 | 549 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | 3 | 8 109 041 | 7 757 662 | 8 346 000 | 8 960 000 |
| Andre driftskostnader | 3, 8 | 7 529 911 | 7 579 426 | 7 032 500 | 7 124 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 1 507 920 | 1 522 778 | 1 485 000 | 1 535 000 |
| Vedlikehold | 3, 10 | 2 929 145 | 2 326 194 | 2 480 000 | 2 655 000 |
| Rehabilitering | | 0 | 0 | 20 000 | 0 |
| Forretningsførsel | 3 | 673 827 | 696 040 | 675 000 | 709 000 |
| Revisjonshonorar | | 40 770 | 38 058 | 41 500 | 44 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 0 | 6 886 | 0 | 0 |
| Kontingent | | 204 400 | 203 500 | 197 000 | 207 000 |
| Forsikring | 3 | 1 354 646 | 1 171 581 | 1 316 000 | 1 528 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **36 795 061** | **36 737 115** | **36 803 000** | **38 056 500** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **17 077 679** | **12 143 190** | **16 749 000** | **17 434 500** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 280 236 | 145 261 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 512 | 751 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 131 284 | 123 046 | -100 000 | -100 000 |
| **Sum finansinntekter** | | **412 033** | **269 058** | **-100 000** | **-100 000** |
| | | | | | |
| Rentekostnader lån | 3 | 9 817 292 | 9 622 833 | 9 887 000 | 8 782 000 |
| Andre rentekostnader | | -9 207 | 21 429 | 0 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | | **9 808 084** | **9 644 262** | **9 887 000** | **8 782 000** |
| | | | | | |
| **Resultat av finansposter** | | **-9 396 052** | **-9 375 203** | **-9 987 000** | **-8 882 000** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **7 681 627** | **2 767 987** | **6 762 000** | **8 552 500** |
| | | | | | |
| Til/fra udekket tap | | 7 681 627 | 2 767 987 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 7 681 627 | 2 767 987 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2024

**Prestestien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 72 668 264 | 72 668 264 |
| Garasjer | 11, 12 | 10 416 884 | 10 416 884 |
| Parkeringsplasser | | 865 747 | 865 747 |
| Andre driftsmidler | 7 | 27 625 158 | 32 960 927 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **111 576 051** | **116 911 821** |
| Langsiktige fordringer | | 0 | 10 000 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **0** | **10 000** |
| **Sum anleggsmidler** | | **111 576 051** | **116 921 821** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 009 582 | 1 126 602 |
| Andre fordringer | | 626 584 | 298 627 |
| **Sum fordringer** | | **1 636 166** | **1 425 229** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 7 772 931 | 2 952 763 |
| Skattetrekk | | 192 248 | 231 624 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **7 965 179** | **3 184 387** |
| **Sum omløpsmidler** | | **9 601 345** | **4 609 615** |
| **SUM EIENDELER** | | **121 177 396** | **121 531 436** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2024

**Prestestien Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 65 500 | 65 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **65 500** | **65 500** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | 13 | -213 891 029 | -221 572 656 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-213 891 029** | **-221 572 656** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-213 825 529** | **-221 507 156** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12, 14 | 318 242 975 | 325 639 403 |
| Borettsinnskudd | 12 | 11 749 500 | 11 749 500 |
| Garasje innskudd | 12 | 80 000 | 80 000 |
| Depositum | | 320 900 | 309 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **330 393 375** | **337 778 703** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 738 367 | 271 257 |
| Leverandørgjeld | | 448 632 | 1 469 646 |
| Skyldige off. myndigheter | | 399 396 | 452 483 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 776 201 | 800 473 |
| Påløpne renter | | 1 660 383 | 1 376 197 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 586 571 | 889 833 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **4 609 550** | **5 259 889** |
| | | | |
| **SUM GJELD** | | **335 002 925** | **343 038 592** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **121 177 396** | **121 531 436** |

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Wisnes<br>Styrets leder | Jan Gunnar Bøe<br>Nestleder | Karen Cecilie Heldal<br>Styremedlem |
| Inge Olsen<br>Styremedlem | Per Berle<br>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 | 41 064 986 | 36 017 025 | 41 065 000 | 43 128 000 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 1 005 060 | 835 975 | 838 000 | 1 005 000 |
| 3810 | Utleie lokaler | 0 | 97 200 | 97 000 | 97 000 |
| 3812 | Utleie parkeringsplasser | 20 000 | 17 050 | 0 | 0 |
| 3814 | Brenselsinntekter | 6 383 892 | 6 383 892 | 6 384 000 | 6 384 000 |
| 3815 | Dugnadsinnbetalinger | 510 900 | 510 900 | 511 000 | 511 000 |
| 3816 | TV/Internett | 3 392 900 | 3 537 000 | 3 576 000 | 3 150 000 |
| 3817 | Parkeringsgebyr El bil | 12 300 | 10 000 | 0 | 0 |
| **Sum felleskostnader** | | **52 390 038** | **47 409 042** | **52 471 000** | **54 275 000** |

**Note 3 - Garasjer**

| INNTEKTER: | | UTGIFTER: | |
|---|---|---|---|
| | | Dugnad | 110 905 |
| Leieinntekt | 1 005 060 | Strøm | 123 865 |
| | | Kommunale avgifter | 22 000 |
| Andre inntekter | 5 500 | Driftskostnader | 11 071 |
| | | Vedlikehold | 373 756 |
| | | Forsikring 2024 | 71 818 |
| | | Forretningsfører | 63 675 |
| Renter | 0 | Renter lån | 219 002 |
| | | Avdrag lån | 330 376 |
| SUM | 1 010 560 | SUM | 1 326 468 |

| | |
|---|---|
| Saldo pr 01.01.24 | -228 018 |
| Bevegelse 2024 | -315 908 |
| Saldo UB pr 31.12.24 | -543 926 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 4 - Andre inntekter**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3846 | Utleie av felleslokale | 172 202 | 57 350 | 55 000 | 55 000 |
| 3849 | Renhold | 1 157 500 | 1 021 800 | 1 022 000 | 1 157 000 |
| 3858 | Forsikring (skadeoppgjør) | 4 160 | 0 | 0 | 0 |
| 3880 | Andre inntekter garasjene | 5 500 | 11 750 | 0 | 0 |
| 3883 | Tilskudd fra BOB | 15 500 | 3 652 | 4 000 | 4 000 |
| 3884 | Andel grendahus | 0 | 110 793 | 0 | 0 |
| 3885 | Andre inntekter | 127 841 | 265 918 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **1 482 702** | **1 471 264** | **1 081 000** | **1 216 000** |

**Note 5 - Lønnskostnader**

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 4,00 |

**Note 6 - Styrehonorar**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Styrehonorar | 591 150 | 591 150 | 563 000 | 591 000 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | 0 | 28 150 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **591 150** | **619 300** | **563 000** | **591 000** |

**Note 7 - Andre eiendeler**

| | Gressklipper | Lastebil | Fotballbane | Brannsikkert dokumentskap |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 20 091 | 412 000 | 116 543 | 28 625 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 20 091 | 412 000 | 116 543 | 28 625 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 20 091 | 412 000 | 116 543 | 28 625 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2011 | 2014 | 2011 | 2009 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | PC - 2 stk | Telefonsentral | Vaskemaskin - 2 stk | Vaskemaskin |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 23 725 | 24 930 | 75 000 | 37 501 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 23 725 | 24 930 | 75 000 | 37 501 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 23 725 | 24 930 | 75 000 | 37 501 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2011 | 2009 | 2011 | 2011 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Gressklipper | Kontormøbler | Stoler til Grendahuset | Varmekabler i gangvei |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 22 575 | 64 490 | 57 170 | 102 419 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 22 575 | 64 490 | 57 170 | 102 419 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 22 575 | 64 490 | 57 170 | 102 419 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2014 | 2009 | 2009 | 2011 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Lekeapparater | Grøntanlegg | Grøntanlegg | Grøntanlegg |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 245 625 | 7 406 152 | 6 831 137 | 5 250 000 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 245 625 | 7 406 152 | 6 831 137 | 5 250 000 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 245 625 | 7 406 152 | 6 831 137 | 5 250 000 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2014 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | Grøntanlegg | Porttelefon-anlegg | Postkasse | Postkasser |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 11 740 953 | 348 712 | 254 602 | 514 017 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 11 740 953 | 348 712 | 254 602 | 514 017 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 11 740 953 | 348 712 | 254 602 | 514 017 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2011 | 2008 | 2009 | 2011 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Ventilasjons-anlegg | Avtrekksvifte-2 stk | Parkerings-plasser | Energisystem |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 22 155 | 42 237 | 380 000 | 625 000 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 22 155 | 42 237 | 380 000 | 625 000 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 22 155 | 42 237 | 380 000 | 625 000 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2008 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Filtrerings-system | Navntavle - ringeklokker | Gressklipper | Tilleggsutstyr traktor |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 141 342 | 86 406 | 15 980 | 92 222 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 141 342 | 86 406 | 15 980 | 92 222 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 1 141 342 | 86 406 | 15 980 | 92 222 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2009 | 2009 | 2009 | 2009 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | Lekeapparater | Kjøkken-inventar og utstyr | Gangvei (utvidelse) | Strøer til lastebil |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 208 668 | 372 068 | 97 700 | 120 331 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 208 668 | 372 068 | 97 700 | 120 331 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 208 668 | 372 068 | 97 700 | 120 331 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2010 | 2014 | 2011 | 2014 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Parkerings-plasser | Parkerings-plasser - 2005 | Lekeplass | Huskestativ |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 288 624 | 159 596 | 489 573 | 34 190 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 288 624 | 159 596 | 489 573 | 34 190 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 489 573 | 34 190 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 288 624 | 159 596 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 1989 | 2005 | 2016 | 2017 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Parkerings-plass - Flatevad | Skilt | Trapp foran parkeringshus | Nøkkelsafer |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 74 970 | 53 346 | 59 217 | 79 361 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 74 970 | 53 346 | 59 217 | 79 361 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 5 921 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 53 346 | 43 919 | 79 361 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 74 970 | 0 | 15 297 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2017 | 2017 | 2017 | 2018 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 3 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| | Futura Vippehus mm | Parkerings-plass | Varmeanlegg | Gressklipper Ariens |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 194 998 | 342 556 | 53 780 655 | 34 162 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 194 998 | 342 556 | 53 780 655 | 34 162 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 5 429 877 | 2 846 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 194 998 | 0 | 26 631 265 | 34 162 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 342 556 | 27 149 389 | 0 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2018 | 2018 | 2019 | 2019 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 5 | 0 |

| | Rider gressklipper | Magna 3 - Sirk.pumpe | Skilt til ladestopler | Betongbinger til hageavfall, |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 149 999 | 18 459 | 34 614 | 199 426 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 149 999 | 18 459 | 34 614 | 199 426 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 29 999 | 3 691 | 6 922 | 28 489 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 137 498 | 15 690 | 28 845 | 71 223 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 12 500 | 2 769 | 5 769 | 128 202 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2020 | 2020 | 2020 | 2022 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 1 | 1 | 1 | 5 |

| | Reservertskilt-parkeringsplass | Vikeplog | Ventilasjons-utstyr |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 25 310 | 124 374 | 0 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 232 344 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 25 310 | 124 374 | 232 344 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 5 061 | 24 874 | 30 426 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 9 280 | 31 093 | 30 426 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 16 029 | 93 280 | 201 918 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2023 | 2023 | 2024 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 4 | 4 | 7 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 8 - Driftskostnader**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5510 | Styredisposisjoner | 10 940 | 8 396 | 30 000 | 30 000 |
| 5901 | Gaver ansatte | 6 930 | 8 601 | 0 | 0 |
| 5902 | Gaver til styremedlemmer | 6 248 | 5 185 | 0 | 0 |
| 5903 | Gaver til beboere | 1 535 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| 5915 | Overtidsmat | 589 | 0 | 0 | 0 |
| 5920 | Yrkesskadeforsikring | 5 271 | 5 020 | 0 | 0 |
| 5945 | Pensjonsforsikring for ansatte | 37 097 | 57 092 | 0 | 0 |
| 5965 | Arbeidstøy og verneutstyr | 2 545 | 999 | 5 000 | 5 000 |
| 5995 | Andre sosiale kostnader | 1 725 | 332 | 0 | 0 |
| 6300 | Kostnader møter | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6325 | Renovasjon | 8 094 | 400 | 2 000 | 2 000 |
| 6326 | Snømåking og brøyting | 220 694 | 307 884 | 300 000 | 300 000 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 72 286 | 63 437 | 50 000 | 60 000 |
| 6336 | HMS | 0 | 15 909 | 0 | 0 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 33 965 | 18 081 | 50 000 | 50 000 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 1 361 274 | 1 231 132 | 1 200 000 | 1 100 000 |
| 6362 | Maskiner og utstyr | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| 6365 | Kostnader parkeringsplasser | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6366 | Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar | 10 807 | 11 776 | 0 | 0 |
| 6370 | Garasjer | 11 071 | 213 813 | 0 | 15 000 |
| 6371 | Grendahus/miljøkafe | 108 346 | 129 349 | 0 | 100 000 |
| 6372 | Heis | 527 772 | 486 039 | 450 000 | 500 000 |
| 6374 | Ventilasjon | 996 061 | 770 811 | 750 000 | 1 000 000 |
| 6375 | TV/Internett | 3 408 646 | 3 514 638 | 3 500 000 | 3 150 000 |
| 6376 | Vaktmestertjenester | 68 410 | 55 070 | 50 000 | 70 000 |
| 6377 | Vakthold | 17 330 | 16 663 | 20 000 | 20 000 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 16 499 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 189 588 | 174 948 | 200 000 | 200 000 |
| 6400 | Leie maskiner og utstyr | 37 513 | 53 839 | 50 000 | 50 000 |
| 6410 | Leie av kontormaskiner, inventar | 35 878 | 34 605 | 30 000 | 40 000 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 22 000 | 30 000 | 0 | 30 000 |
| 6632 | Kostnader forsikringsskader | 0 | 27 965 | 0 | 0 |
| 6800 | Kontorkostnader | 24 398 | 30 898 | 30 000 | 30 000 |
| 6840 | Tidsskrifter, faglitteratur | 0 | 0 | 1 500 | 1 500 |
| 6860 | Kursutgifter | 31 200 | 22 200 | 30 000 | 30 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 33 728 | 32 356 | 30 000 | 30 000 |
| 6905 | Elektronisk kommunikasjon ansatte | 10 019 | 7 911 | 0 | 0 |
| 6906 | Internett/bredbånd | 0 | 1 048 | 0 | 0 |
| 6940 | Porto | 5 161 | 6 820 | 1 000 | 1 000 |
| 7000 | Drivstoff | 32 795 | 32 269 | 40 000 | 40 000 |
| 7020 | Vedlikehold bil og traktor | 159 444 | 190 048 | 100 000 | 150 000 |
| 7040 | Forsikring/off.avgifter varebil | 902 | 868 | 0 | 1 000 |
| 7120 | Utlegg bompenger,parkering mm | 3 977 | 4 415 | 5 000 | 6 000 |
| 7740 | Øreavrunding | 18 | 52 | 0 | 0 |
| 7770 | Bankgebyr | 3 | 300 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 6 578 | 1 095 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 2 575 | 7 163 | 5 000 | 10 000 |
| 7791 | Øredifferanser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **7 529 911** | **7 579 426** | **7 032 500** | **7 124 500** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6500 | IT utstyr | 16 096 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6502 | Brannvernutstyr | 1 304 132 | 1 243 102 | 1 300 000 | 1 300 000 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 54 278 | 44 195 | 50 000 | 50 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 20 176 | 166 768 | 0 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 66 047 | 40 525 | 50 000 | 50 000 |
| 6540 | Inventar | 3 091 | 300 | 0 | 0 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler | 12 557 | 3 485 | 50 000 | 100 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 31 542 | 23 504 | 25 000 | 25 000 |
| 6570 | Arbeidsklær og verneutstyr | 0 | 899 | 0 | 0 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **1 507 920** | **1 522 778** | **1 485 000** | **1 535 000** |

**Note 10 - Vedlikehold**

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 209 484 | 413 916 | 500 000 | 400 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 748 746 | 94 457 | 50 000 | 100 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 349 984 | 187 157 | 150 000 | 200 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 699 270 | 574 588 | 1 000 000 | 800 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger Innvendig | 40 580 | 124 578 | 200 000 | 200 000 |
| 6606 | Vedlikehold heis | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 373 756 | 390 067 | 0 | 200 000 |
| 6610 | Vedlikehold ventilasjon | 74 456 | 0 | 0 | 0 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 104 000 | 48 006 | 75 000 | 100 000 |
| 6615 | Vedlikehold låssystemer | 223 106 | 149 010 | 150 000 | 200 000 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 0 | 112 945 | 0 | 100 000 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 105 762 | 231 469 | 250 000 | 250 000 |
| 6651 | Div.drift/vedlikeh.fellesanleg | 0 | 0 | 95 000 | 95 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **2 929 145** | **2 326 194** | **2 480 000** | **2 655 000** |

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 11 - Bygninger**

| | Boliger | Garasjer | Garasjer | Kontorbygg |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 70 369 044 | 757 269 | 30 000 | 486 801 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 70 369 044 | 757 269 | 30 000 | 486 801 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 70 369 044 | 757 269 | 30 000 | 486 801 |
| Anskaffelsesår | 1971 | 1991 | 1992 | 1995 |

| | Miljøhus | Grendahus | Garasjer | Garasjer (oppført 2005) |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 141 148 | 671 269 | 3 125 128 | 6 504 486 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 141 148 | 671 269 | 3 125 128 | 6 504 486 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 1 141 148 | 671 269 | 3 125 128 | 6 504 486 |
| Anskaffelsesår | 1997 | 1991 | 1989 | 2005 |

**Note 12 - Pantstillelser**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Pantstillelser | 330 072 475 | 337 468 903 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 83 085 147 | 83 085 147 |

**Note 13 - Udekket tap**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Sum udekket tap | -213 891 029 | -221 572 656 |

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 14 - Langsiktig gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år | | |
| Opprinnelig 2017 | 37 450 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 148 577 | |
| Nedbetalt i år | 734 871 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 34 566 552 |
| Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2042 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.24: 2,65%, løpetid 17 år | | |
| Opprinnelig 2013 | 350 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 111 388 258 | |
| Nedbetalt i år | 4 814 227 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 233 797 515 |
| Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2030 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 15 år | | |
| Opprinnelig 2018 | 6 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 786 996 | |
| Nedbetalt i år | 330 376 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 3 882 628 |
| Beregnet innfrielsesdato: 14.07.2033 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 23 år | | |
| Opprinnelig 2020 | 55 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 7 486 767 | |
| Nedbetalt i år | 1 516 954 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 45 996 279 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2043 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **318 242 973** |
| | | |
| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** | **2029** | |
| | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 273 869 166 | |



*Dokumentet er elektronisk signert*

| Langsiktig gjeld fordelt pr andel | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Lån Husbanken 13560919 | 5 | 58 757 | 293 785 |
| | 110 | 56 706 | 6 237 660 |
| | 269 | 55 908 | 15 039 252 |
| | 9 | 54 327 | 488 943 |
| | 106 | 53 607 | 5 682 342 |
| | 72 | 45 465 | 3 273 480 |
| | 6 | 43 195 | 259 170 |
| | 72 | 42 365 | 3 050 280 |
| | 6 | 40 268 | 241 608 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437193354 | 5 | 397 411 | 1 987 055 |
| | 110 | 383 539 | 42 189 290 |
| | 269 | 378 139 | 101 719 391 |
| | 9 | 367 444 | 3 306 996 |
| | 1 | 366 031 | 366 031 |
| | 105 | 362 573 | 38 070 165 |
| | 72 | 307 509 | 22 140 648 |
| | 6 | 292 155 | 1 752 930 |
| | 72 | 286 542 | 20 631 024 |
| | 6 | 272 353 | 1 634 118 |
| | 36 | 0 | 0 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217469628 | 1 | 6 679 | 6 679 |
| | 5 | 6 599 | 32 995 |
| | 109 | 6 369 | 694 221 |
| | 269 | 6 279 | 1 689 051 |
| | 9 | 6 102 | 54 918 |
| | 106 | 6 021 | 638 226 |
| | 72 | 5 106 | 367 632 |
| | 6 | 4 851 | 29 106 |
| | 72 | 4 758 | 342 576 |
| | 6 | 4 523 | 27 138 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499160 | 5 | 78 186 | 390 930 |
| | 110 | 75 457 | 8 300 270 |
| | 269 | 74 394 | 20 011 986 |
| | 9 | 72 290 | 650 610 |
| | 106 | 71 332 | 7 561 192 |
| | 72 | 60 499 | 4 355 928 |
| | 6 | 57 478 | 344 868 |
| | 72 | 56 374 | 4 058 928 |
| | 6 | 53 582 | 321 492 |
| | 384 | 6 | 2 304 |
| | 186 | 5 | 930 |
| | 84 | 4 | 336 |
| | 386 | 1 | 386 |
| | 268 | 0 | 0 |
| | 1 | -310 | -310 |
| | 1 | -3 453 | -3 453 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 15 - Disponible midler**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **-650 274** | **-930 999** |
| Periodens resultat | 7 681 627 | 2 767 987 |
| Årets avskrivninger | 5 568 113 | 5 563 818 |
| Årets investeringer | -232 344 | -149 685 |
| Opptak lån | 0 | 9 454 |
| Avdrag lån | -7 396 428 | -7 909 799 |
| Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd | 11 100 | -1 050 |
| Andre poster som påvirker disp.midler | 10 000 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **5 642 069** | **280 725** |
| **Disponible midler 31.12.** | **4 991 795** | **-650 274** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# *PRESTESTIEN BORETTSLAG*

## *VEDTEKTER FOR GARASJER*

1. Prestestien Borettslag har bygget og eier garasjer på borettslagets eiendom. Borettshavere i borettslaget har fortrinnsrett til leie av garasjene ved fordeling av styret.

2. Leietakeren er ansvarlig for skader og vedlikehold av den garasjen han disponerer og borettslaget er uten ansvar for skader som måtte bli påført bilen m.v. i garasjen.

3. Leieren plikter til enhver tid, å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Dersom garasjen ikke brukes som forutsatt, kan kontrakten heves med 1 måneds varsel.

4. **Det vil bli innkrevd en månedlig leie til dekning av løpende utgifter som:**
   vedlikehold, avdrag, renter o.s.v.
   Leiebeløpet fastsettes av borettslagets styre på grunnlag av driftsregnskapet for garasjene.
   Det er videre en forutsetning at utgifter i forbindelse med garasjene ikke belastes andre borettshavere i borettslaget.
   **Det betales 5 mnd. forskuddsleie i depositum. Depositum blir utbetalt ved skriftlig oppsigelse av leieforholdet.**

5. **Ikke betalt garasjeleie.**
   Ved skyldig garasjeleie vil det bli skiftet lås i garasjedøren. Garasjen vil ikke bli åpnet før gyldig kvittering for betalt leie forevises på kontoret.
   Ved gjentagelser opphører leieforholdet med borettslaget, og en må sette seg nederst på venteliste for å få tildelt ny garasje.

6. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke, og kun i forbindelse med fremleie av leilighet. Prestestien Borettslag står for utleien av garasjene.
   Styret skal opprette venteliste over søkere blant borettshavere som har fortrinnsrett til leie iflg. 1.

7. Leierett til garasje bortfaller ved flytting fra bolig i Prestestien Borettslag, men ikke ved internt bytte.

8. Leietaker får utlevert 1 stk. portåpner og 2 stk nødnøkler.

9. **Garasjene skal til enhver tid være låst.**

10. Det er ikke tillatt å ha avskiltet kjøretøyer stående på parkeringsplass eller i garasje. Avskiltet kjøretøyer skal straks, og senest innen 2 dager, meldes fra til styrekontoret og fjernes senest innen en måned.



0058 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

# Vedtekter

for Prestestien borettslag org nr 957780905 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. november 1967, endret på generalforsamling 19. april 1988, 17. april 1996, 14.04.2005, 29.03.2006, 16.04.2009 og 27.04.2011, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Bergen kommune eier følgende leiligheter: 412, 427, 457, 461, 497, 524, 548, 580, 598, 509, 616, 626, 647, 650, 653, 654, 176, 520, 168 og 319. Bergen kommune kan etter vedtak på generalforsamling 17. april 1996, eie leilighet 475 så lenge nåværende beboer disponerer boligen. Flytter nåværende beboer, skal Bergen kommune selge boligen etter vanlige regler.

Distrikts Kommando Vestlandet eier følgende leiligheter: 262, 363, 404, 487 og 561.

(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.

**2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(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. Kjellere og annet fellesareal skal ikke benyttes til hensetting av kasserte gjenstander. Det er den enkelte beboers eget ansvar å få fjernet dette fra borettslagets eiendom.

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

(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 ringeledninger fra ringeapparat utenfor egen entredør og inne i egen bolig, TV ledninger og elektriske ledninger i egen leilighet, samt øvrige trekkerør og ledninger. Porttelefon fra ringeknappen ved den ytre dør, gatedøren og inn til ringeapparatet ved entredøren er borettslagets ansvar.
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 mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader etter innbrudd, uvær, brann, tilfeldig hærværk, fuktighetsskader, vannlekkasjer og feil i elektriske anlegg inne i egen leilighet hvor andelseier har vedlikeholdsansvar, samt følgeskader i nabos leilighet.

(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 og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselsutgifter, dugnad og kabel TV. Oversikt over fordeling vil fremgå av regnskap. 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 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

### 12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### 12 – 2 Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 188/29/0/0
Utlistet 03. februar 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261645198** | Grunneiendom | 0 | Ja | 76 539,7 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 51020000 | 30 | ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 13.08.1968 | | 92,3 % |
| 3600000 | 30 | ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 21.06.1972 | | 5,0 % |
| 51340000 | 30 | ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET) | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.02.1971 | | 2,4 % |
| 3710000 | 30 | ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.06.1975 | 190002228 | 0,3 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 51340002 | 31 | ÅSANE. GNR 187 BNR 211, UTVIDELSE AV HAUKEDALEN SKOLE | 190330385 | 31.08.1993 |
| 51020001 | 31 | ÅSANE. GNR 188 OG 189, REGULERINGSENDRING | | 21.10.1968 |
| 3600001 | 31 | ÅSANE. DEL AV GNR 188, MYRDAL FELT A8, JUSTERING TOMTEGRENSE | | 06.06.1978 |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 74,0 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 24,8 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 1,2 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 7,1 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 4,2 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 9930000 | ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.09.2006 | 3,3 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 9930000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 2,7 % |
| 9930000 | 1 - Nåværende | 490 - Båndlegging etter annet lovverk | 0,6 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3600003 | 31 | ÅSANE. GNR 188 BNR 1 OG 3, MYRDAL, GARASJER | 3 | 190410372 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 3605100 | 32 | ÅSANE. MYRDAL FELT G 10 OG G 12 | 3 | - |
| 51340102 | 31 | ÅSANE. GNR 187 BNR 509, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST | 3 | 201815165 |
| 71380000 | 35 | ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE | 1 | 202228976 |
| 66290000 | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 2 | 202220546 |
| 50530000 | 30 | ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN | 3 | - |
| (N/A) | 35 | Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger | 1 | 202512763 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 03. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Prestestien 30 m.fl.

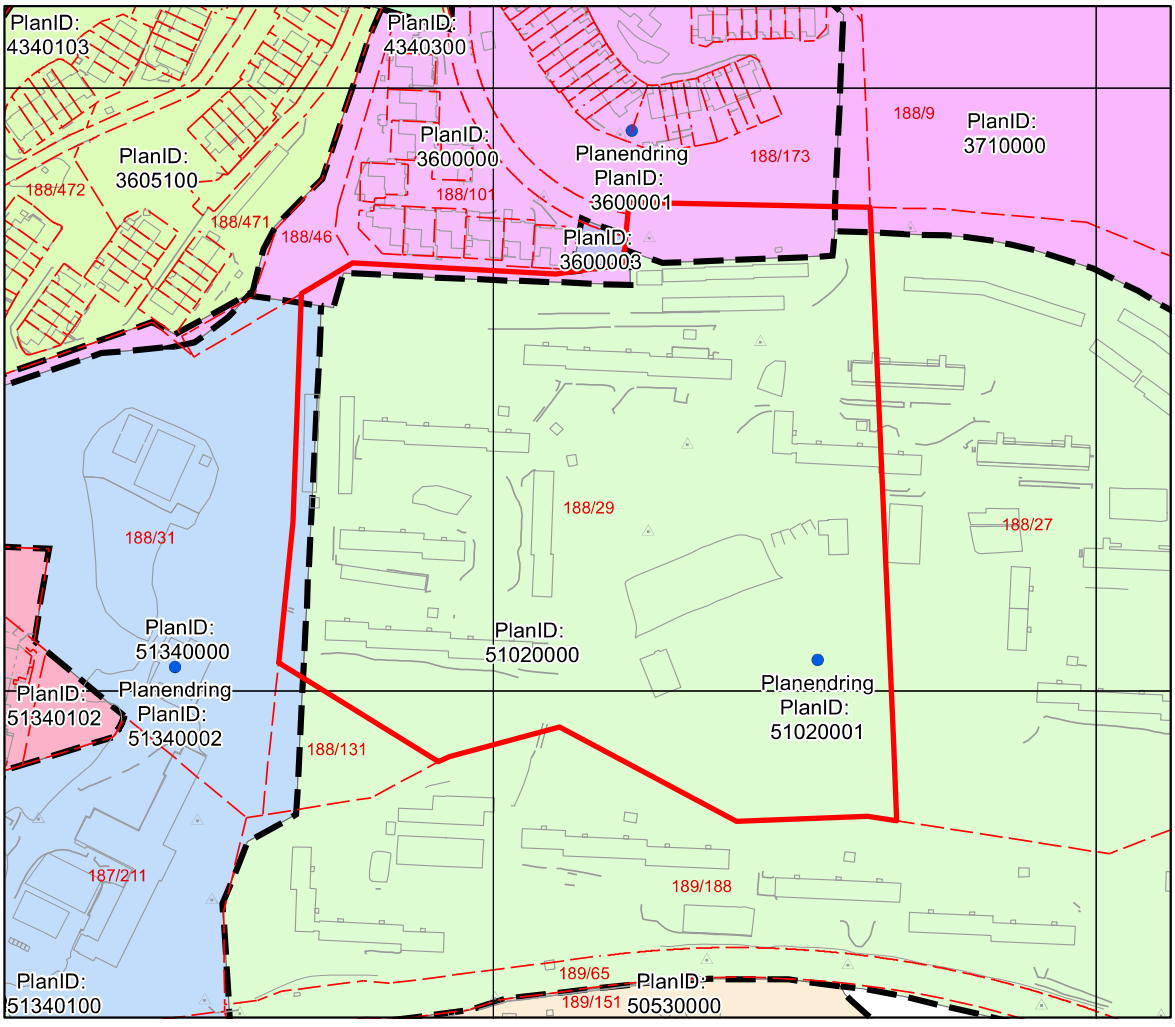
N

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:
3600000, 3600003, 3710000, 51020000, 51340000

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

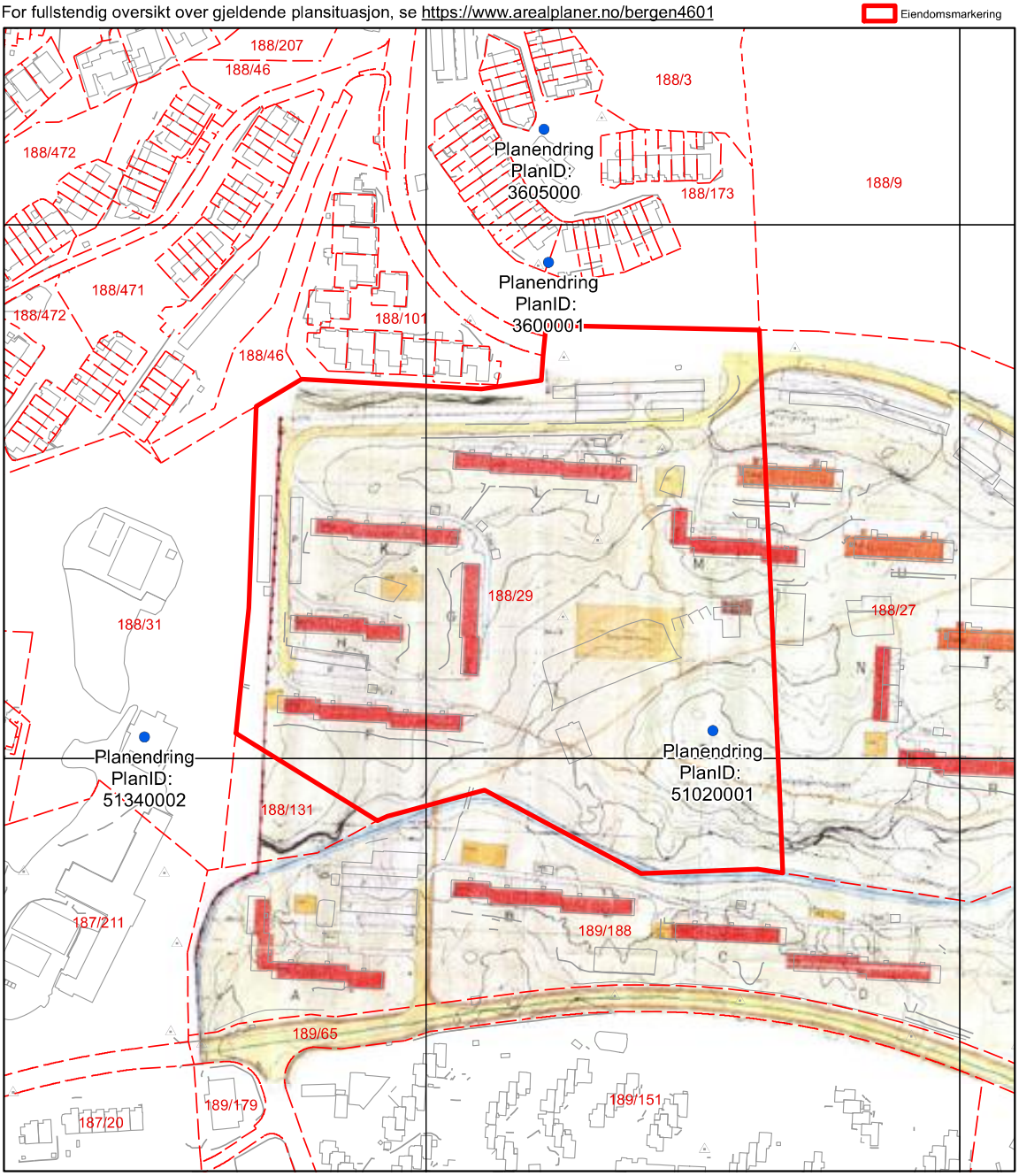
# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51020000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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

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



BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

TEKNISK KONTOR

102

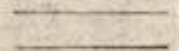
# REGULERINGSPLAN FOR

## MYRDAL DELER AV GNR. 88 BR NR 1-3-9-4
## ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR NR 1 OG 65

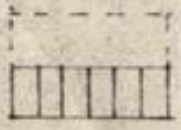
MÅL 1:1000


Veg m/fortog


Blokk 3og4 etg


Kjörbar gangveg
Felles avkjørsel.


Høghus 13 etg


Utvidelse
Parkering


Lekeplass


Butikk


Felles-
areal


Barnehage

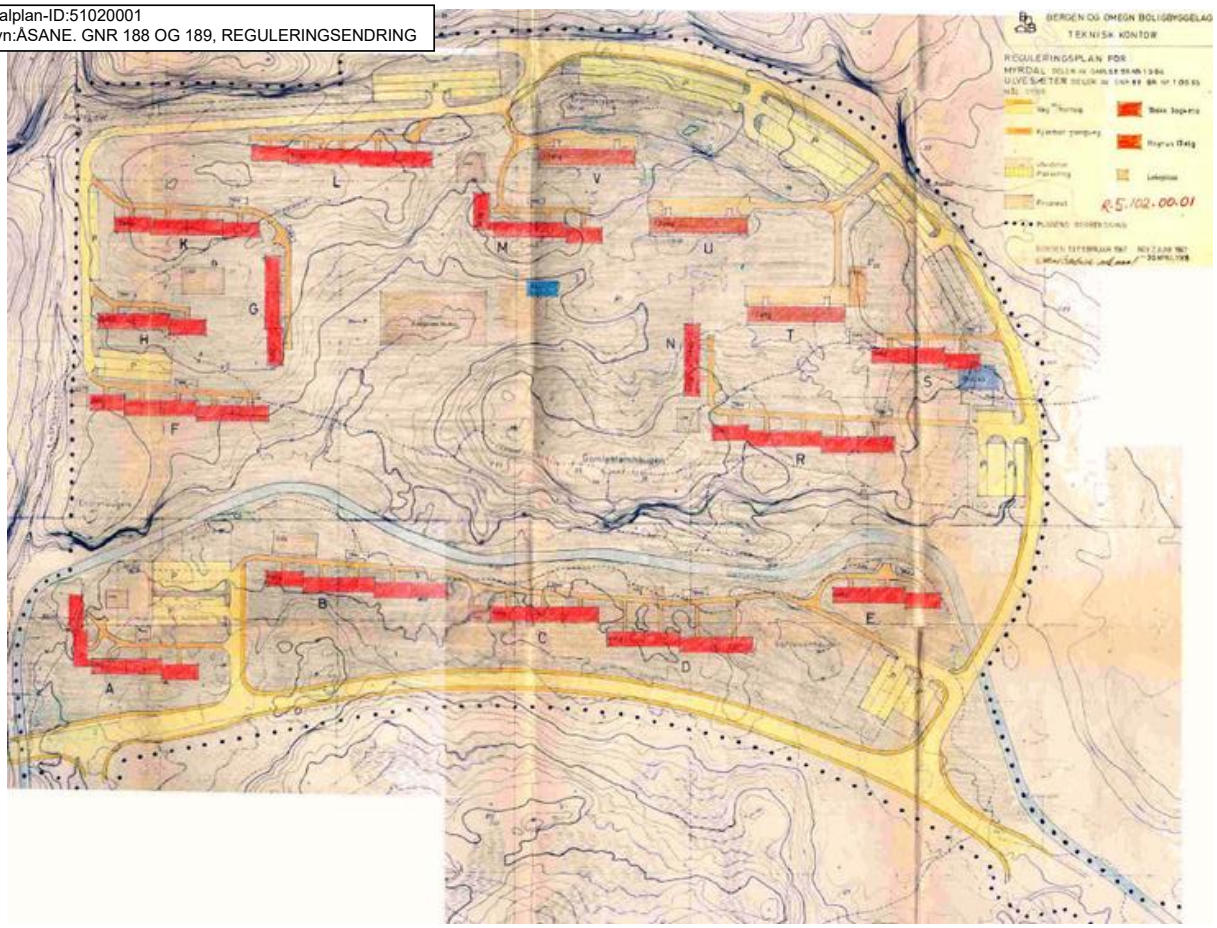

PLANENS BEGRENSNING


FORANDRING AV STADFESTET PLAN

BERGEN 13 FEBRUAR 1967 REV. 2 JUNI 1967
30 APRIL 1968

Attav Bondarev adk mna

Arealplan-ID:51020001
Navn:ÅSANE. GNR 188 OG 189, REGULERINGSENDRING



BERGEN KOMMUNE

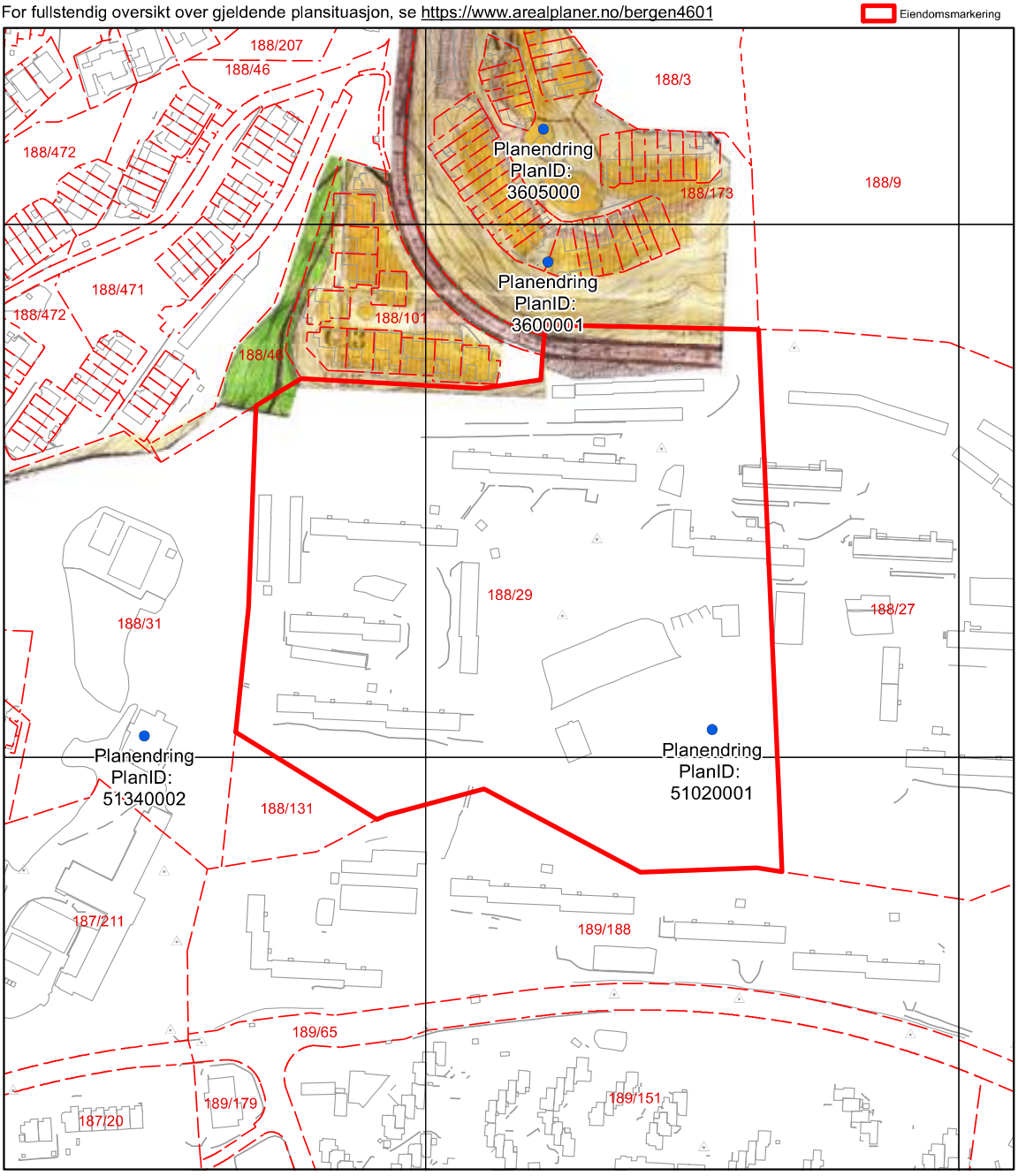
# Reguleringsplan på grunnen

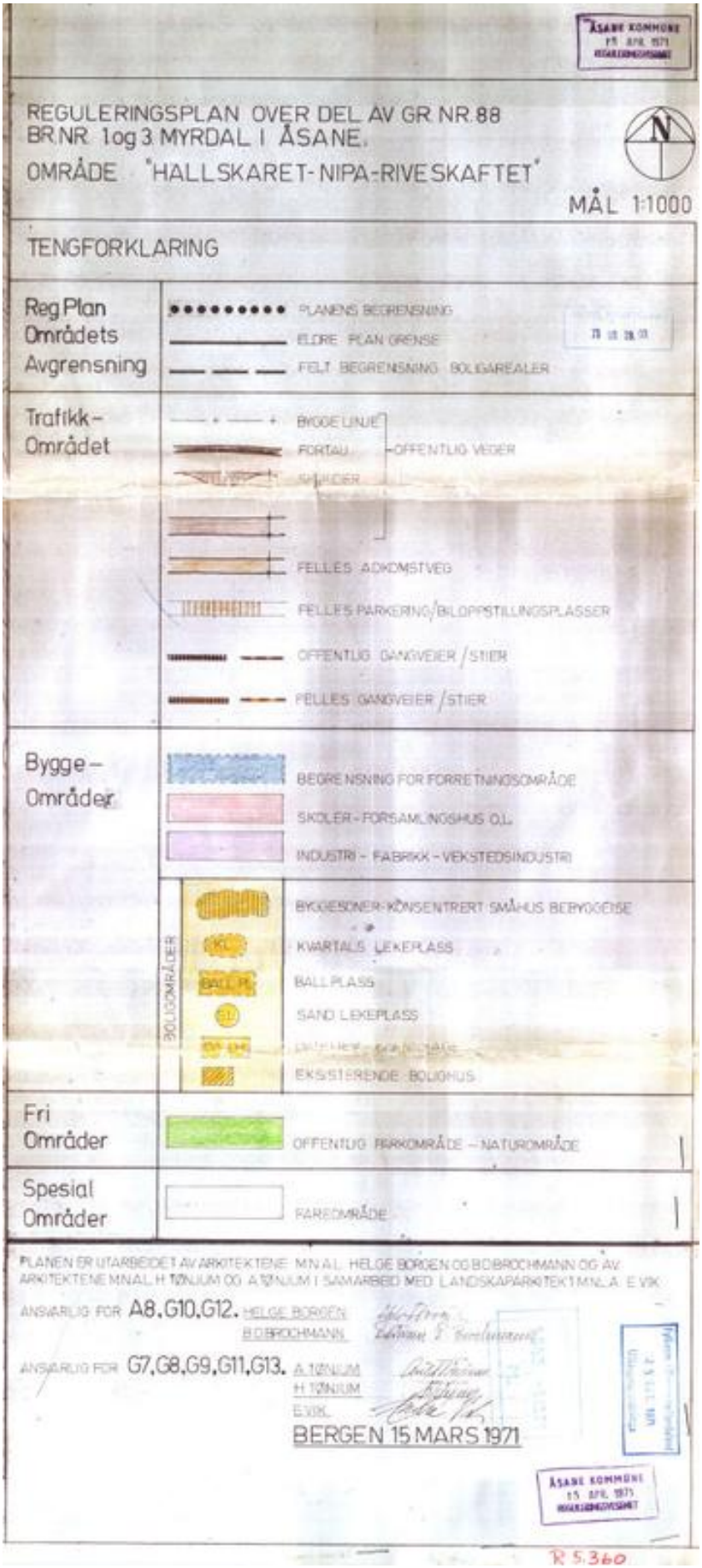
Arealplan-ID: 3600000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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

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




ÅSANE KOMMUNE
15 APR. 1971
REGULERINGSPLAN OVER DEL AV GR.NR.88
BR.NR. 1 og 3 MYRDAL I ÅSANE.
OMRÅDE "HALLSKARET-NIPA-RIVESKAFTET"
MÅL 1:1000
TENGFORKLARING
Reg Plan Områdets Avgrensning
PLANENS BEGRENSNING
ELDRE PLAN GRENSE
FELT BEGRENSNING BOLIGAREALER
Trafikk – Området
BYGGE LINJE
FORTAU
OFFENTLIG VEGER
KJØREBANE
FELLES ADKOMSTVEG
FELLES PARKERING/BILOPPSTILLINGSPLASSER
OFFENTLIG GANGVEIER/STIER
FELLES GANGVEIER/STIER
Bygge – Områder
BEGRENSNING FOR FORRETNINGSOMRÅDE
SKOLER - FORSAMLINGSHUS O.L.
INDUSTRI - FABRIKK - VEKSTEDSINDUSTRI
BOLIGOMRÅDER
BYGGESONER-KONSENTRERT SMÅHUS BEBYGGELSE
KL
KVARTALS LEKEPLASS
BALL PL
BALLPLASS
SAND LEKEPLASS
EKSISTERENDE BOLIGHUS
Fri Områder
OFFENTLIG PARKOMRÅDE – NATUROMRÅDE
Spesial Områder
FAREOMRÅDE
PLANEN ER UTARBEIDET AV ARKITEKTENE MNAL HELGE BORGEN OG BO BROCHMANN OG AV ARKITEKTENE MNAL H TØNJUM OG A TØNJUM I SAMARBEID MED LANDSKAPARKITEKT MNLA E VIK
ANSVARLIG FOR A8, G10, G12. HELGE BORGEN
BO BROCHMANN
ANSVARLIG FOR G7, G8, G9, G11, G13. A TØNJUM
H TØNJUM
E VIK
BERGEN 15 MARS 1971
ÅSANE KOMMUNE
15 APR. 1971
R 5.360

BERGEN KOMMUNE

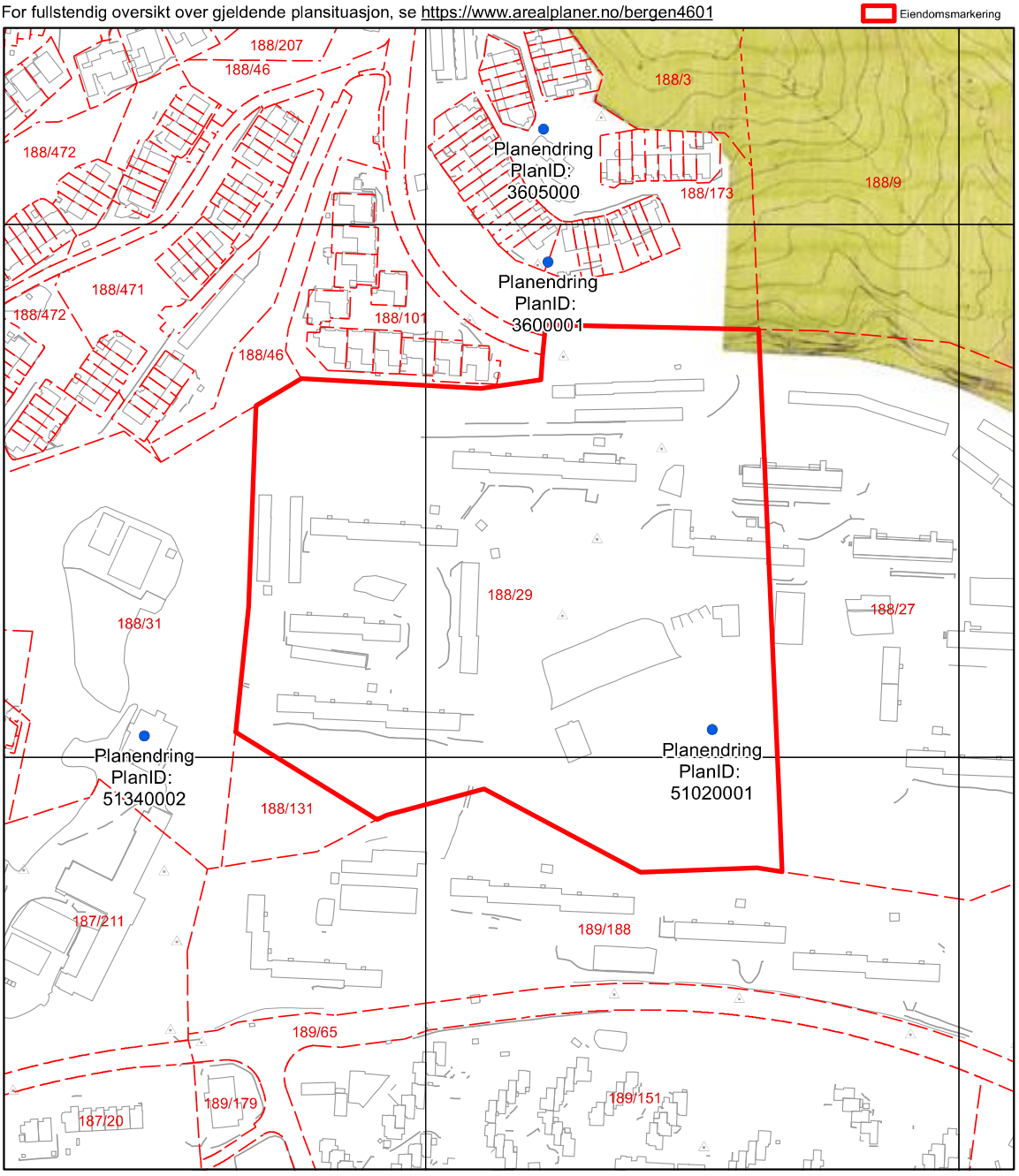
# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3710000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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

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



# FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE SENTER

0 10 20 30 40 50m

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
4 JULI 1975
Arkiv: 504.4
Saksb.

## GRENSER

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE

## BYGGEOMRÅDER

- OMRÅDE FOR BOLIGER
- OMRÅDE FOR INTEGRERT BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

## TRAFIKKOMRÅDER

- OMRÅDE FOR KJØRETRAFIKK off/felles
- GANGVEGER offentlig/felles
- MIDLERTIDIG VEGTILKNYTNING

## OFFENTLIG FRIOMRÅDE

- OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, o.l.

## SPESIALOMRÅDE

- FRILUFTSOMRÅDE

FYLKESMANNEN I NORDLAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
01130 15.5.75
SAKSB. ARKIV

N

## FAREOMRÅDE

- HØGSPENN.LEDN. MED BYGGELINJE

## DIVERSE

- EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

A/S ÅSANE SENTER

R-5-371

Bilag 1

| TEGNET AV | KONTROLLERT | BERGEN, DEN | 15-10-73 | |
|---|---|---|---|---|
| aall & løkeland | | MÅL | 1:1000 | |
| | | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
| | | 301 | 2002 | |

ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TLF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 16. desember 1974.

R.5.371.00

BERGEN KOMMUNE

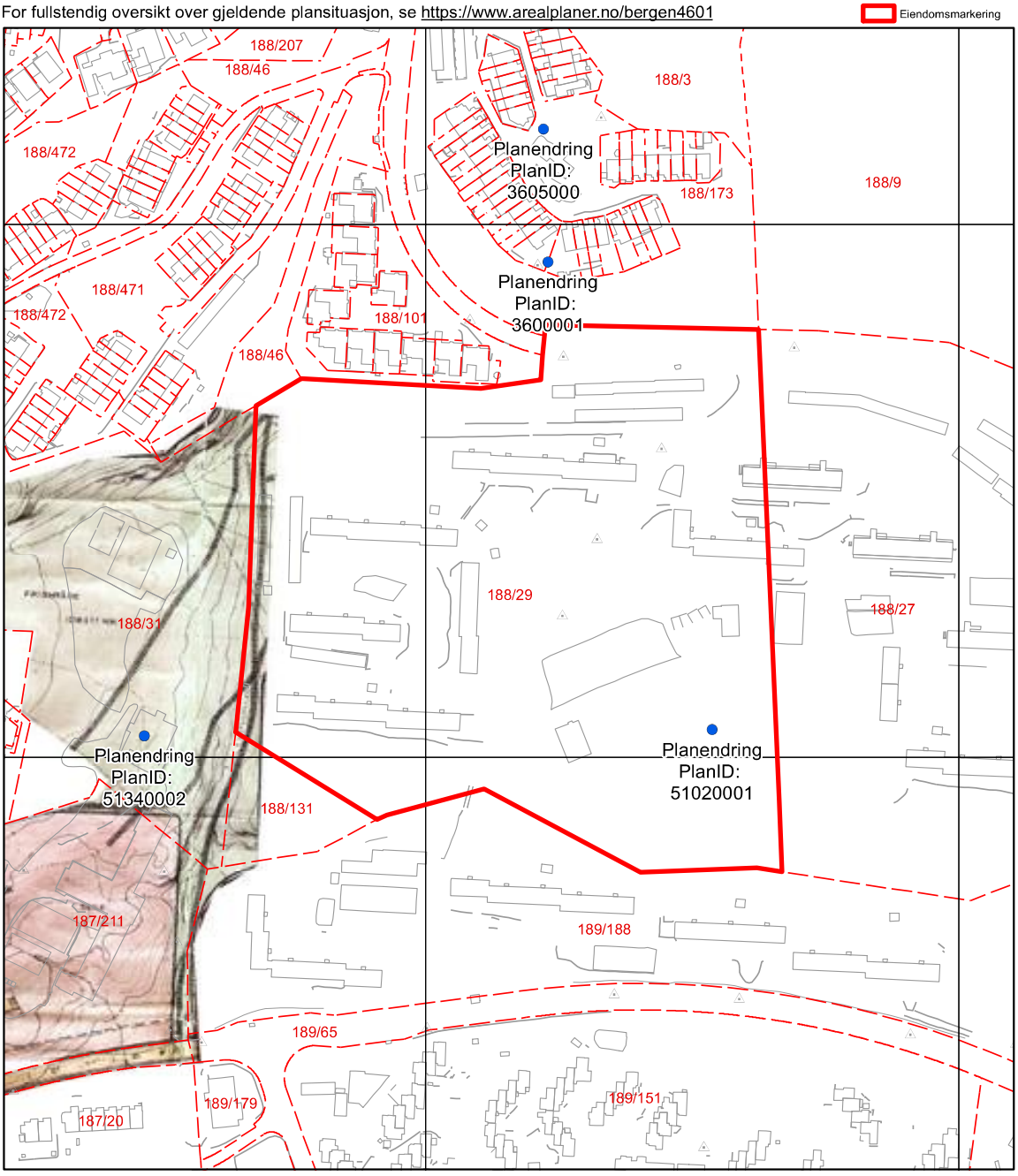
# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51340000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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

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



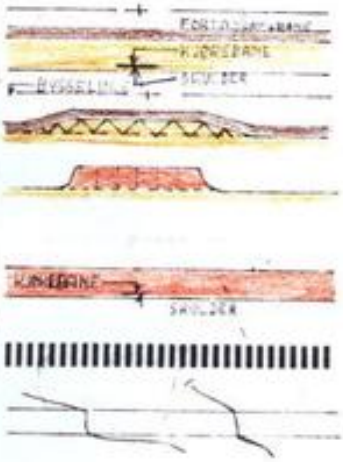
# REGULERINGSPLAN FOR HAUKEDAL

GNR. 87, DEL AV BNR. 2,5 OG 150 MFL.
MYRDAL, GNR. 88, DEL AV BNR. 1 OG 3.

TEGNFORKLARING

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE ELDRE REG.PLAN

TRAFIKKOMRÅDER



PROSJ. OFF. VEG MED
BYGGELINJE
—//— BUSSLOMME
—//— PARKERINGS -OG FELLES BILOPPSTILLINGSPL.
—//— FELLES ADKOMST-VEGER OG -PLASS.
—//— FELL.GANGADKOMST
EKSISTERENDE VEGER

R. 5.134.00.00

BOLIGOMRÅDER




PROSJ. BOLIGHUS MAKS 2ET
—//— BOLIGBLOKK
EKSISTERENDE BOLIGHUS

INSTITUSJONSOMRÅDER

FRIOMRÅDER




KOMM. DEP. TET.
001860 21.8.79
FL.

134

HAUKEDAL ÅSANE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGEL.
REGULERINGSFORSLAG

REGULERINGSPLAN

| M. 1 : 1000 | 13.12 - 69 |
|---|---|
| SWT | |
| 288 | B03 |

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L.

/789

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

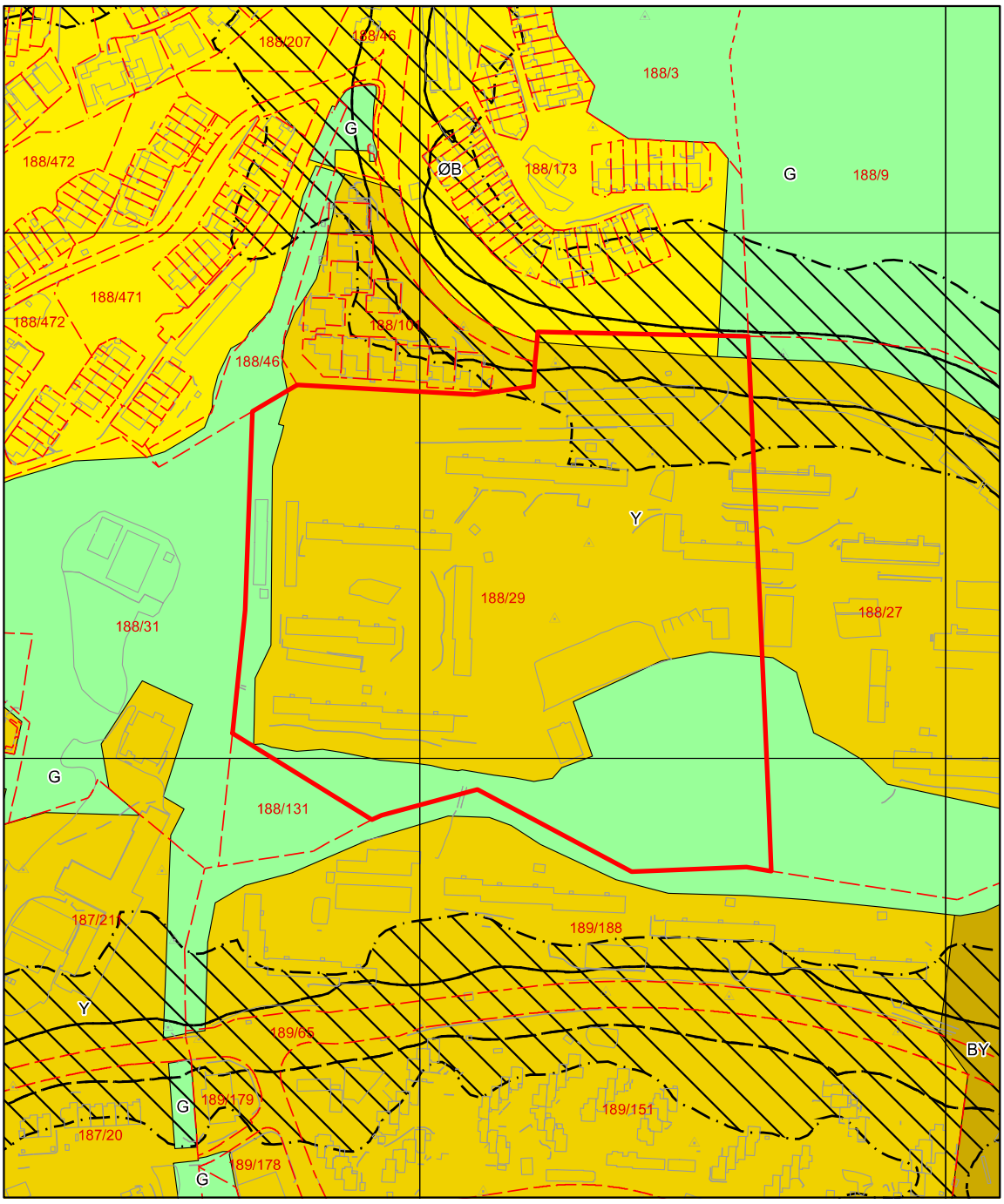
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.02.2026

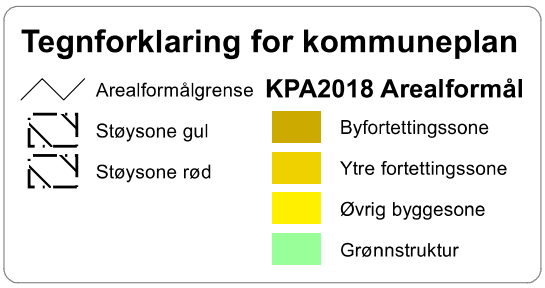
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




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

BERGEN KOMMUNE

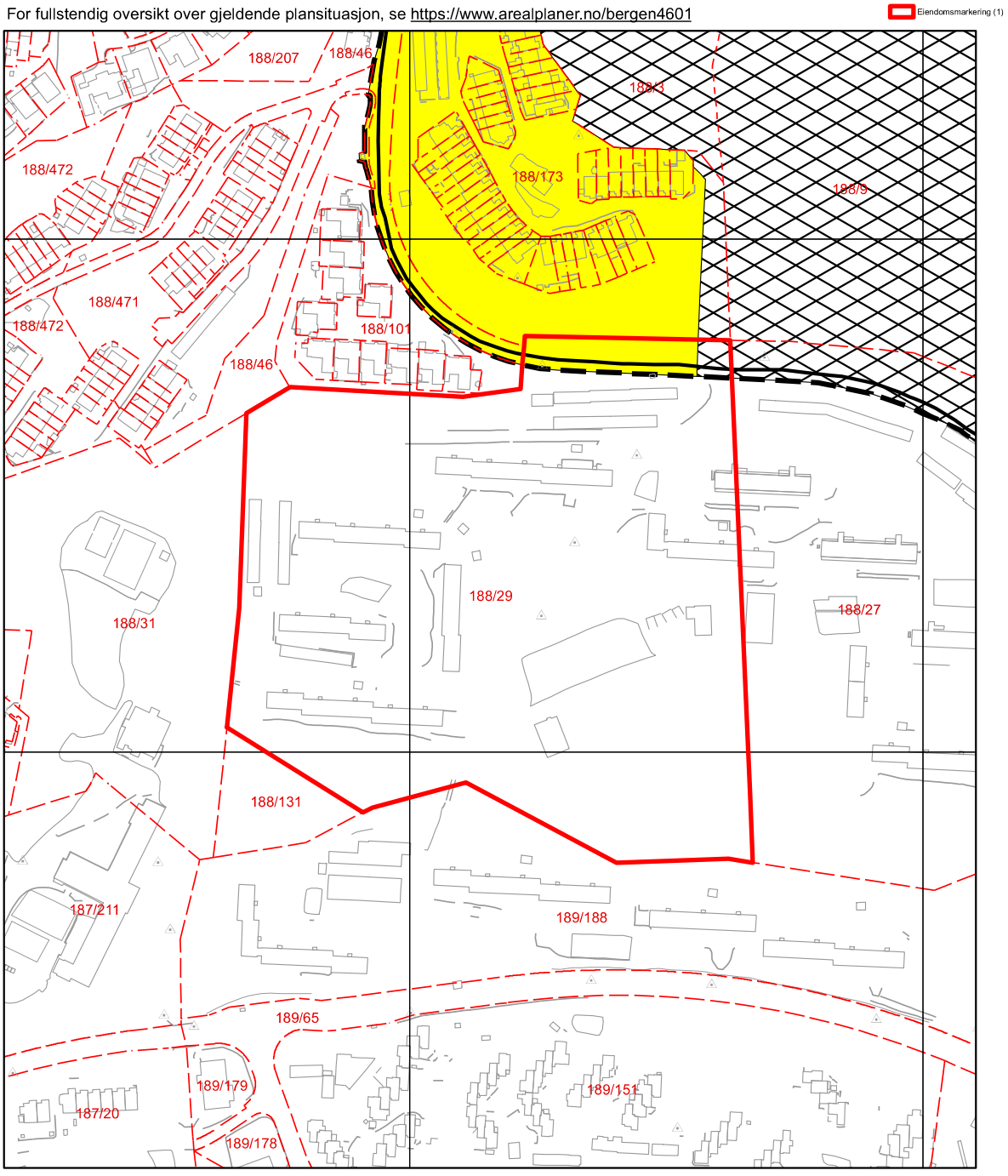
# Kommunedelplan

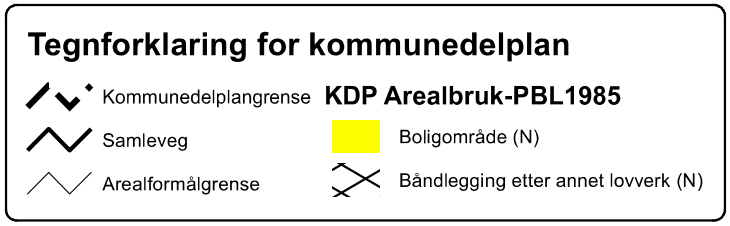
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.02.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Samleveg
Boligområde (N)
Arealformålgrense
Båndlegging etter annet lovverk (N)

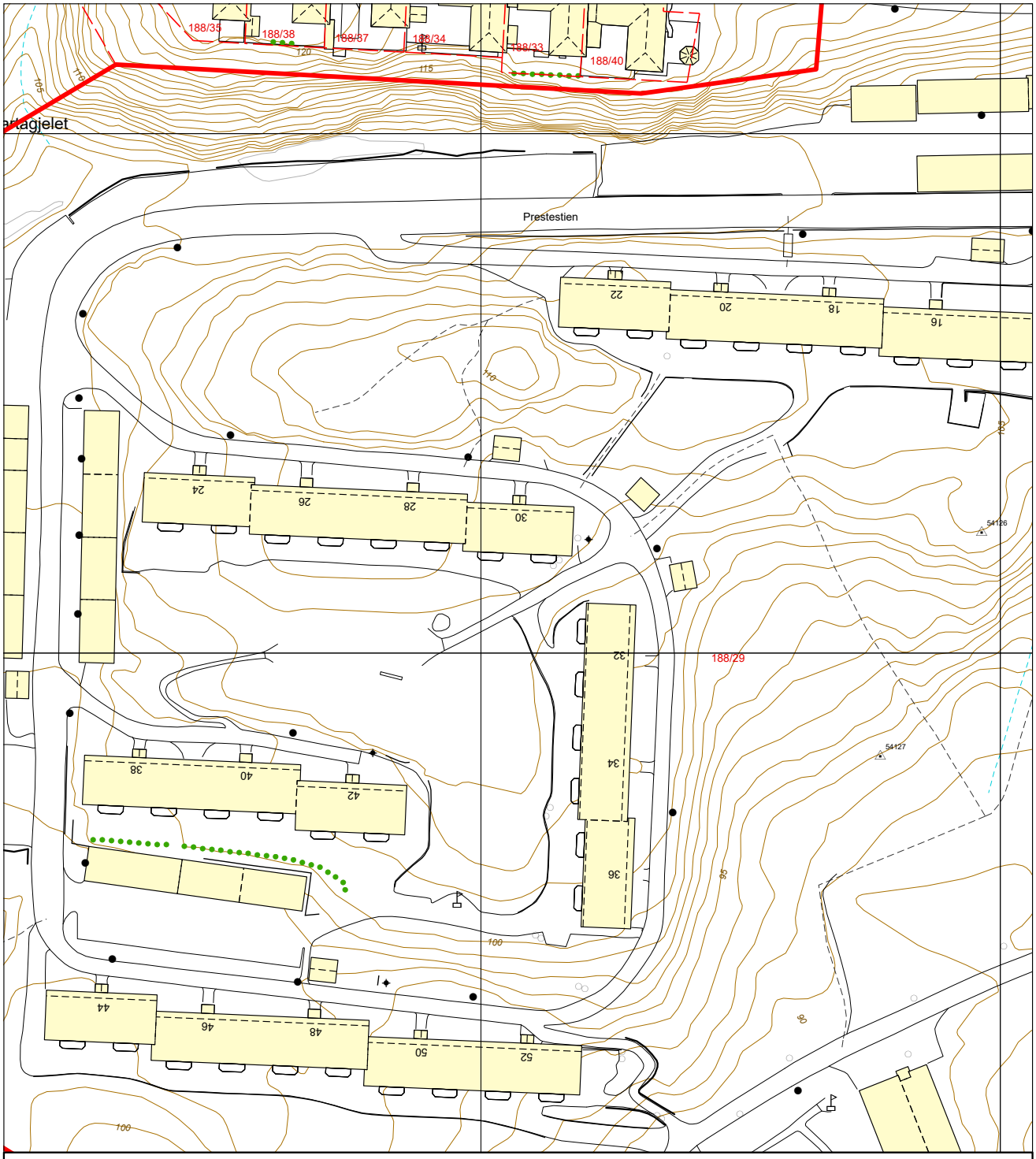
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 30 m.fl.

N




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | Høydekote | E | Kraftledning | Innmålt tre | Kum |
| Byggemeldt bygning | Eiendomsgrense | Hekk | Flaggstang | Sluk |
| Fredet Bygg | Eiendomsgrense - usikker | Gangveg og sti | Mast | Toppunkt |
| Byggemeldt anlegg | Gjerde | Traktorveg | Hydrant | Fastmerker |

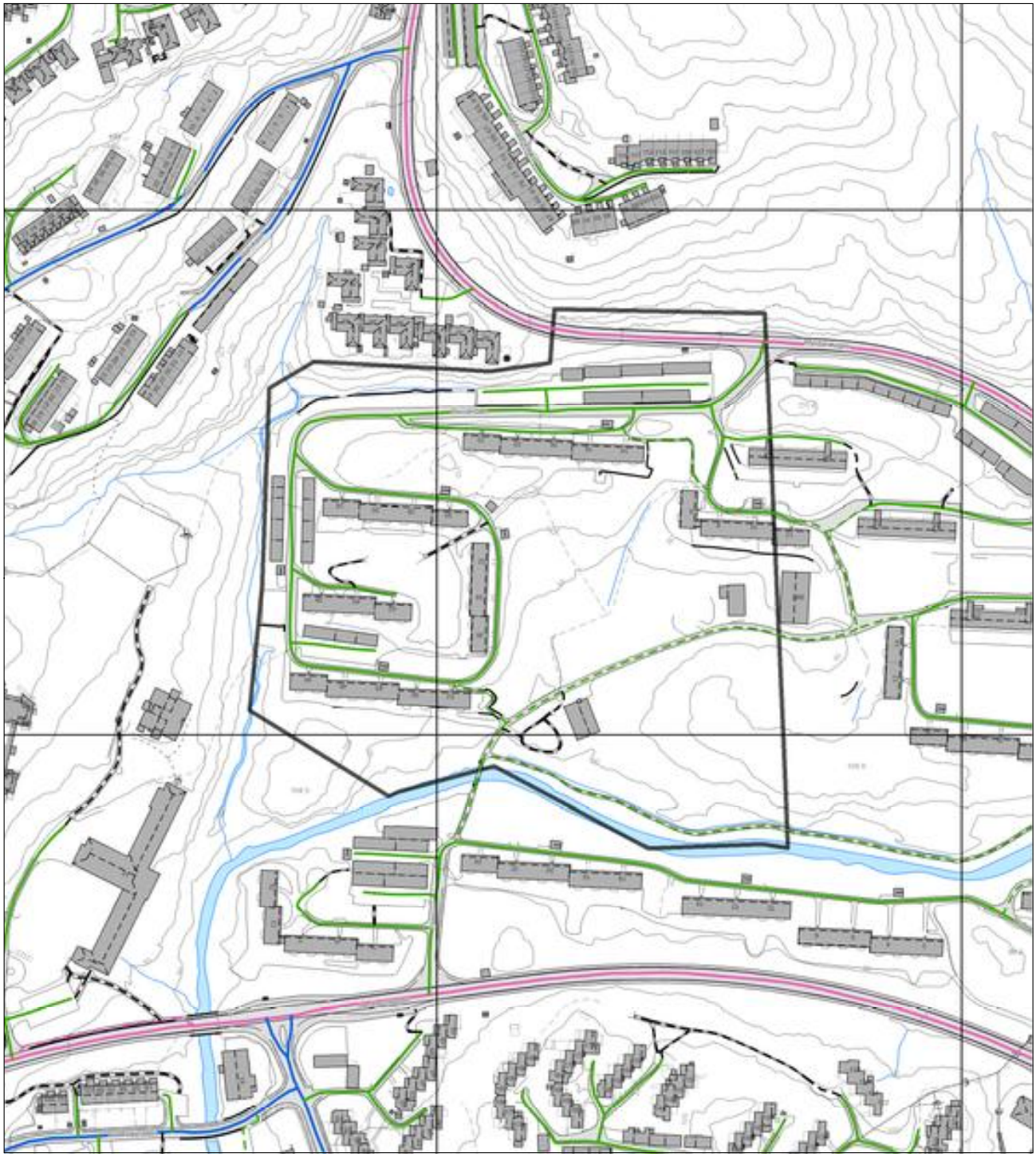
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 30, 5118 ULSET

N



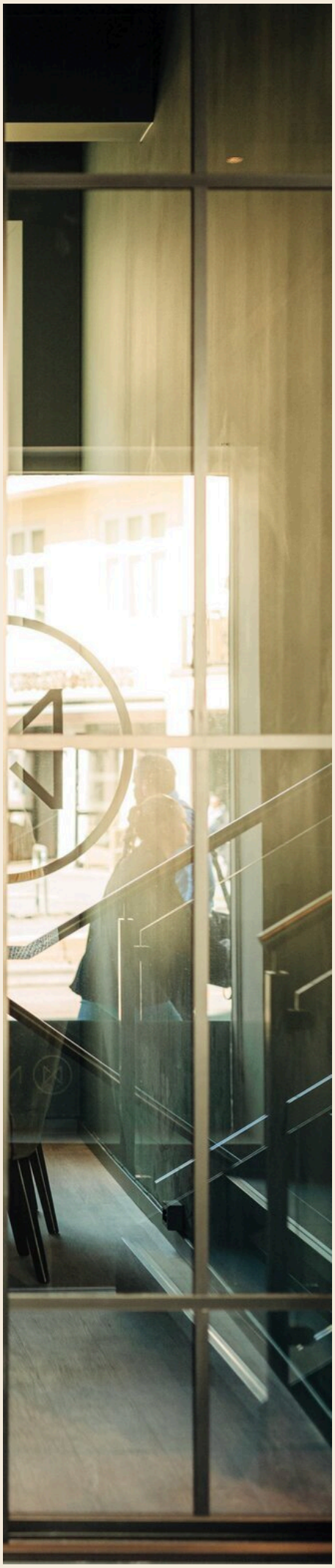
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

# Nordvik Bergen

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## 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: 19-0060/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prestestien 30 5118 ULSET
Matrikkel: Gnr 188, bnr 29 (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:


## Nirujan K Nathan

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