NORDVIK

# Åsane Senter 23

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Åsane Senter 23

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 29 | Nabolagsprofil |
| 30 | Tilstandsrapport |
| 48 | Egenerklæringsskjema |
| 55 | Andre vedlegg |
| 117 | Kontaktinfo |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 20.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Flott leilighet med trappefri adkomst vendt mot rolig grøntareal | Thon Senter Åsane som nærmeste nabo | Garasjeplass.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 990 000,-** |
| Omkostninger | **8 859,-** |
| Totalpris | **3 232 754,-** |
| Fellesgjeld | **233 895,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 226,-** |
| BRA-i | **53 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1976** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Åsane Senter 23! En flott 2-roms leilighet med svært sentral beliggenhet i Åsane. Her har du gangavstand til absolutt alt man trenger i hverdagen. Thon Senter Åsane, flere matbutikker, treningssenter og bredt kollektivtilbud.

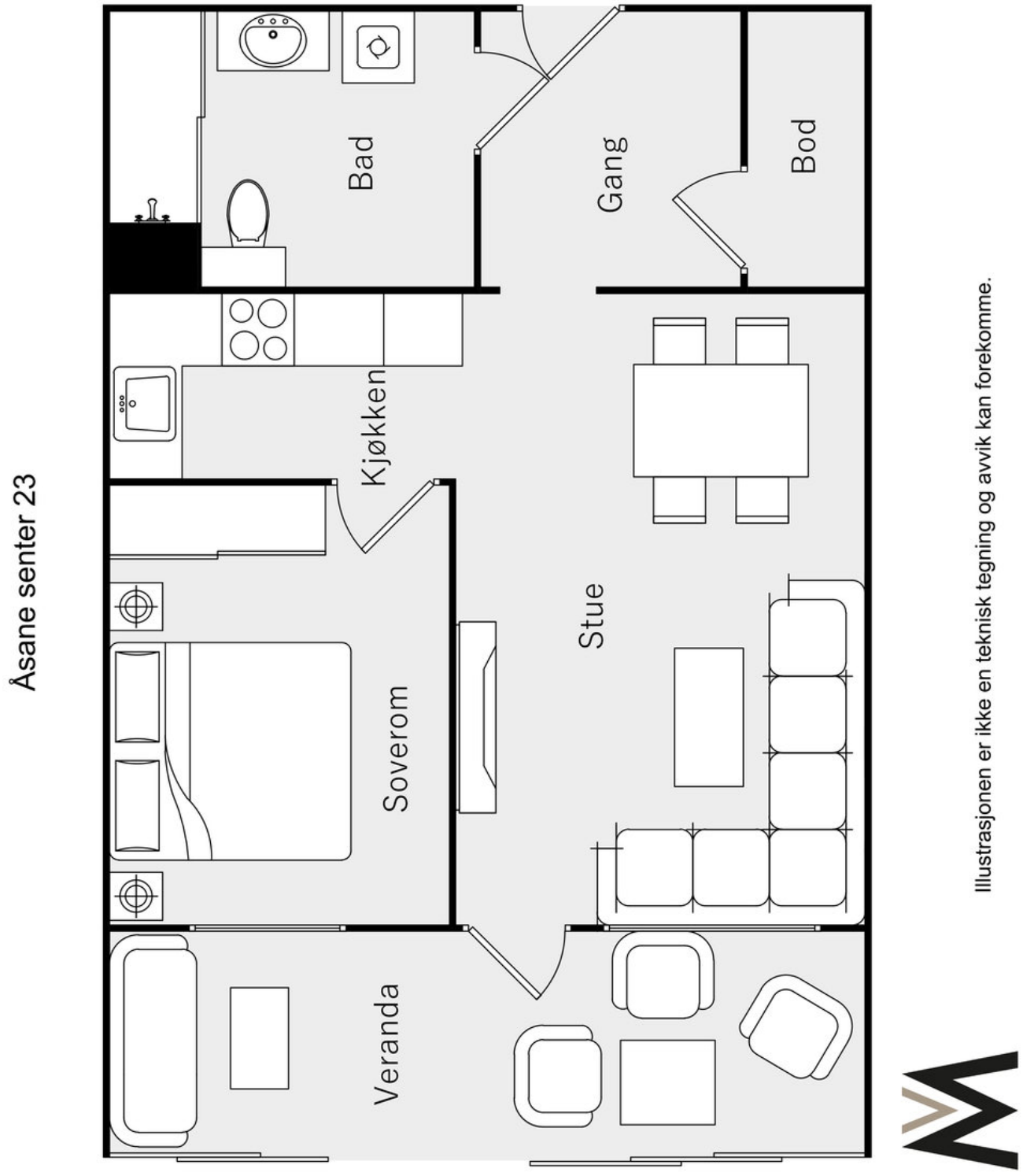
- Innglasset balkong på 14 m² med ettermiddagssol
- Mye inkludert i felleskostnadene bl.a. varmtvann og grunnpakke tv/internett
- Utsikt til grønne og rolige omgivelser
- Trappefri adkomst
- Ingen dokumentavgift: lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer to eksterne boder/skap på totalt 5,5 m²

Området:

- 350 min gange til Åsane terminal hvor totalt 31 ulike linjer går
- Thon Senter Åsane som nærmeste nabo
- Kort gange til Horisont
- Gangavstand til skoler og barnehager

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 53 kvm




IMPRESSION
KATE MOSS
















Carry
your
dreams






Electrolux






BOTANICA VERDE


BOTANICA VERDE











# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0303/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Åsane Senter 23, 5116 ULSET
Gnr 188, bnr 202 i Bergen kommune
Andelsnr 63 i Rosenkilde Borettslag, org.nr. 953072041

**Selger**
Lise Bysheim

**Kjøpesum og omkostninger**
2 990 000,- (Prisantydning)
233 895,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 223 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 232 754,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 242 254,- (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**
1976

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 53 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, bod
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong på 14,3m²
Total BRA: 67 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod og et eksternt skap.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod og et eksternt skap.

**Parkering**
Styreleder opplyser at andelen disponerer en parkeringsplass i borettslagets felles garasjeanlegg.

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2015, i regi av tidligere eier. Det er beskrevet at det er gjennomført slik: Det eletriske ble ordnet av Elektro team AS. Rør ble gjort som vennetjeneste. Flis og støping av gulv ble gjort av faglært som vennetjeneste.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vannrør og ett stykk sluk på bad i 2015, regi av forrige eier. Det står at det ble utført av rørlegger, som vennetjeneste.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For tiden er det oppgradering på fasade. Dette utføres i regi av borettslaget: det rives eksisterende fasade og vindtetting. Det skal bli ny vindtetting , aluminiumslekter og fasadeplater. Det skal også komme nytt låsesystem og porttelefon med video. Og maling. Dette utføres av Hindenes Byggmesterforretning AS. Det ble utført arbeid på tak på alle blokkene i 2017 av Protan Bergen AS. Balkong Entrepenørene AS innglasset balkongene.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble fra november -25 og utover gjort dreneringsarbeid på bygg 3, Åsane senter 22-25. Dette ble utført i regi av borettslag og ble utført av Hindenes Byggmesterforretning AS

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)
- Ja
Beskriv: Drenering av bygget ble ordnet i starten av 26.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar: Fasade arbeid pågår nå.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger mål av boligen ved fortige salgsoppgave.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Slik det er blitt lagt frem med fremtidsplan på feleskostnadene slik: Felleskostnadene vil øke 2027: Fra 6266kr til 7281kr. I 2027 vil de øke til 7281kr, i 2028 vil de øke til 7733kr og 2029 til 8028kr.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

**Bygningssakkyndig**
Morten Soltvedt

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie
- Felles trapper i betong

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig - Ytterdører
Innvendig - Overflater - gulv
Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Våtrom - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Overflater gulv
Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkken - Avtrekk

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
Utvendig - Andre utvendige forhold
Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen over spisebordet
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

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. 8066 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 226,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, renhold, garasjeleie, driftskostnader og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Individuell finansiering altaner kr 650,-
- Renhold kr 200,-
- Tv og internett kr 359,-
- Garasjeleie kr 150,-
- Felleskostnader kr 4 867,-

Styreleder opplyser at det månedlige beløpet for felleskostnader vil øke som følge av rehabiliteringen. Ut ifra oversikt mottatt av selger vil økningene medføre at beløpet for felleskostnader vil se slik ut i årene fremover:
2027: kr 7 281,-
2028: kr 7 733,-
2029: kr 8 028,-
2030: kr 8 269,-
2031: kr 8 517,-
2032: kr 8 772,-
2033: kr 9 035,-
2034: kr 9 306
2035: kr 9 586,-

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er et estimat og at endringer kan forekomme.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 656 184,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 624 736,- 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.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 198 leiligheter fordelt over 6 lavblokker. Borettslaget har et felleslokale som kan leies med plass til ca. 50 personer.

**Forretningsfører**
BOB BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne er utlyst i forkant av salget, og avklares etter at boligen er solgt.
Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om

styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 233 895,-pr. 13.08.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 51 571 289,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,07%, flytende
Andel av saldo: kr 40 993,-
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 5,13%, flytende
Andel av saldo: kr 64 486,-
Innfrielsesdato: 17.06.2038

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,88%, flytende
Andel av saldo: kr 128 415,-
Innfrielsesdato: 31.12.2045

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 2 877 015,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboer forplikter seg til en hver tid å følge gjeldene vedtekter og husordensregler.

**Dyrehold**
Dyrehold må søkes om til styret. Selger opplyser om at det i utgangspunktet er vedtatt forbud, men at styret kan vedta at det er lov dersom det er gode grunner for det.

**Borettslagets forsikring**
If skadeforsikring NUF

Polisenr. SP0001391081

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 15 207 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i tilknytning til et etablert og populært boligområdet i Åsane.

Nabolaget oppleves som et trygt og rolig. Her har du naboer i "alle aldre" alt fra barnefamilier til eldre, og gode muligheter for å etablere gode naboskap.

Her bor man svært sentralt til. Herfra har du kort avstand til det meste man måtte trenge i hverdagen. Bare 3 minutters gange fra leiligheten ligger Thon Senter Åsane med et stort utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg finner du Horisont Kjøpesenter bare 11 minutters gange fra leiligheten. Sentrene tilbyr alt fra dagligvarehandel, butikker, restauranter, frisørsalonger med mer. Et stort utvalg for store og små. Bare en kort kjøretur unna boligen ligger IKEA Åsane, hvor du finner alt av møbler og tilbehør til ditt hjem.

For deg som er glad i å trene innendørs ligger SATS Horisont og Mova Åsane like i nærheten. I nærområdet finner man også Åsane Arena med flerbrukshall og fotballstadion nyåpnet i 2021, i tillegg til Åsanehallen. Her er det aktiviteter som kan falle i smak hos både store og små. De mer turglade kan nyte en fin tur i flott natur på Geitanuken, Veten eller Hjortland.

Kun 4 minutters gange leiligheten ligger Åsane terminal med svært gode bussforbindelser. Her går det buss i flere retninger, enten du skal til sentrum eller andre destinasjoner som Sotra, Knarvik, Fyllingsdalen eller Flesland. Det er omtrent 15 minutter å kjøre til Bergen

sentrum fra leiligheten.

Her ligger alt til rette for en lettvint hverdag.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.06.1977. 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: Noe planering og opprydding. Montering av håndlist i trappe til garasje. Nevnte arbeider må være utført innen 01.10.1977

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 eiendommen datert 20.01.2015.
- Denne gjelder for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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. Åsane senter felt 1 og 11, ikrafttrådt 11.08.1975, regulert til bolig.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Planid: 65830000 - Åsane. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 4, Tertneskrysset-Vågsbotn. Saksnr.: 202220564. Planforslaget for delstrekning fire har som mål å legge til rette for bybanetrasé og hovedsykkelrute fra Tertneskrysset til Vågsbotn. Det foreslås en ny, større, kollektivterminal ved Åsane terminal for buss og Bybane og omlegging av rampene mellom Hesthaugvegen og E39 Åsaneveien. Planforslaget viser tre brokryssinger over E39, én for bane ved Forvasshaugen, én for sykkel ved Tertneskrysset og én for sykkel og biltrafikk ved Hesthaugvegen. Kjøper må påregne at det kan bli etablert bybanetrasé i umiddelbar nærhet til eiendommen. Dette vil også medføre økt trafikk og støy.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 65920000 - Åsane. Gnr 188 bnr 197 mfl., Åsane sentrale deler - berøringsgrad 35,1%. Saksnr.: 202220553. Planforslaget legger til rette for en omfattende transformasjon av dagens kjøpesenterområde til et grønt, urbant og fremtidsrettet bydelssentrum for hele Åsane. Planforslaget omfatter bolig (ca. 320 nye boliger), næring, torg og infrastruktur. Planområdet ligger rett foran denne eiendommen. Kjøper må påregne at prosjektet vil påvirke utsikten, samt at det vil bli økt trafikk og støy dersom prosjektet blir vedtatt.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 21,5%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 24,9%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 2,9%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 66290000 - Åsane. Strategisk planprogram for Åsane sentrale deler. Saksnr.: 202220546. Planprogrammet skal bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter med innhold og utforming som tjener befolkningen i bydelen på best mulig måte.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 188/219 - Åsane Senter 1 - nytt bygg, sykehjem. Saksnr.: 202314508. Dette kan medføre noe økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslagets eiendom er det tinglyst syv servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler urådighet, bruksrett, bestemmelse om vei, rettighet, bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg og bestemmelse om nettstasjon.

**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**
Det opplyses om at borettslaget er i gang med rehabilitering av bygningsmassen, som inkluderer drenering bygg 3, 4 og 5, nye vinduer, ny vindtetting og fasadeplater, samt nytt låsesystem. Selger opplyser at prosjektet er estimert til å være ferdigstilt i april 2027. Styreleder opplyser at det månedlige beløpet for felleskostnader vil øke som følge av rehabiliteringen. Fellesgjelden vil også øke som følge av dette, men det er pt. uvisst hvor mye det er snakk om.

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.

**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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr BOB kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører BOB ca. kr. 3 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 150,-

Samlet skal selger betale kr. 145 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

**Ansvarlig megler**
Nika Nasibi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95445791

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

**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).

# Åsane Senter 23

Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ulsetskogen skole (1-7 kl.)**<br>256 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Storåsen skole (1-3 kl.)**<br>77 elever | 16 min<br>1.4 km |
| **Haukedalen skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| **Blokkhaugen skole (8-10 kl.)**<br>299 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Åstveit skole (8-10 kl.)**<br>410 elever, 35 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| **Åsane videregående skole**<br>1100 elever | 4 min<br>0.3 km |
| **Tertnes videregående skole**<br>370 elever | 22 min<br>1.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Åsane terminal**<br>Totalt 31 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 13 min<br>12 km |
| **Bergen Flesland** | 27 min |

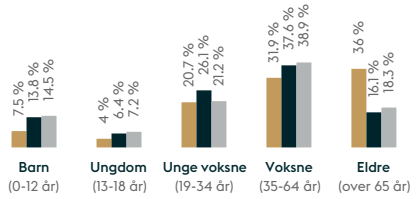
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Midtbygda barnehage (0-6 år)**<br>68 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Ulset barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Selegrend barnehage (1-4 år)**<br>18 barn | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Åsane Storsenter** | 4 min |
| **Meny Åsane Storsenter** | 3 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Blokkhaugen | 804 | 493 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Åsanehallen | 5 min |
| Åsane idrettspark | 5 min |
| MOVA Åsane | 8 min |
| SATS Horisont | 8 min |

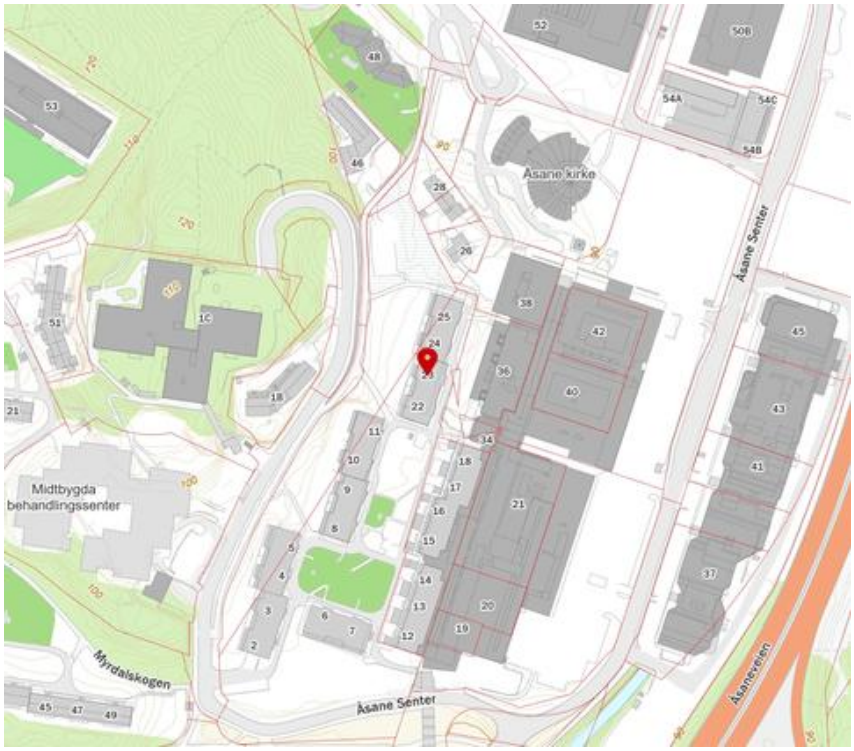
*«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Åsane Senter 23, 5116 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 188, bnr. 202

Andelsnummer 63

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2633 **Eiendomsverdi ref nr:** OR1514

**Foretak:** 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

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

# 7-Fjellstakst AS

**Rapportansvarlig**



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Norsk takst

7-Fjellstakst as

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i annet bygg.

Enheten ligger i 1 etasje med utgang til innglasset balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og trekledning.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass av god kvalitet som står skjermet av innglasset balkong
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør av eldre type med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innglasset veranda med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.Innvendige overflater fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Mekanisk ventilasjonssystem med avtrekk fra fellesanlegg i kombinasjon med naturlig ventilasjon.
Oppgradert sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i felles gang.
Branntekniske forhold er kontrollert.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

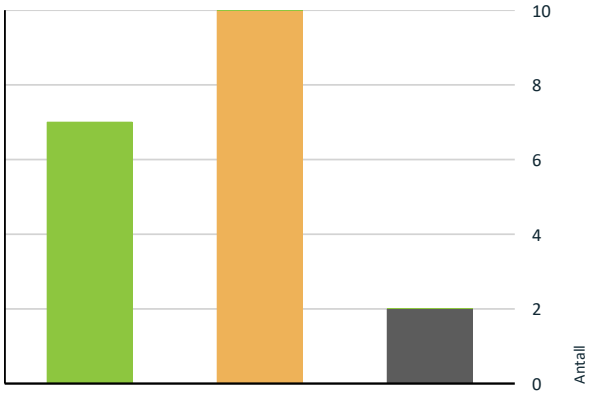
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| | **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| | **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1976

**Anvendelse**
Beboelse

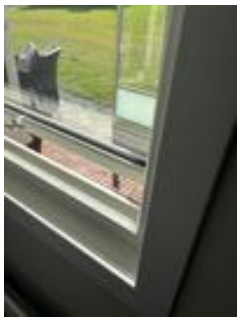
**Standard**
Leilighet i bygg fra 1976 med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med isolerglass av god kvalitet som står skjermet av innglasset balkong
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

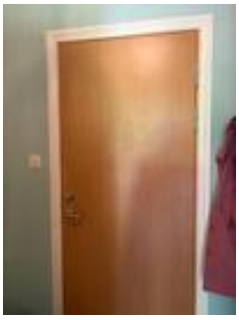


### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Ytterdør av eldre type med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

**Vurdering av avvik:**
• Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes





### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Innglasset veranda med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.



### TG IU Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulv med laminat.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.Innvendige overflater fremstår i god stand.

**Vurdering av avvik:**
• Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og enkelte sår.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes oppgradering på sikt



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger og himling med malte overflater.



### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting





### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

**Vurdering av avvik:**

• Noe slitasje i overganger registrert og lokale avvik på fuger

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik





# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk og membran er kontrollert

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.





1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

**Vurdering av avvik:**

• Noe lokal slitasje på innredning og mer enn er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Kobberrør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast fra byggeår

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjonssystem med avtrekk fra fellesanlegg i kombinasjon med naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Noe begrenset ventilasjon registrert

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Oppgradert sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i felles gang.



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er kontrollert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

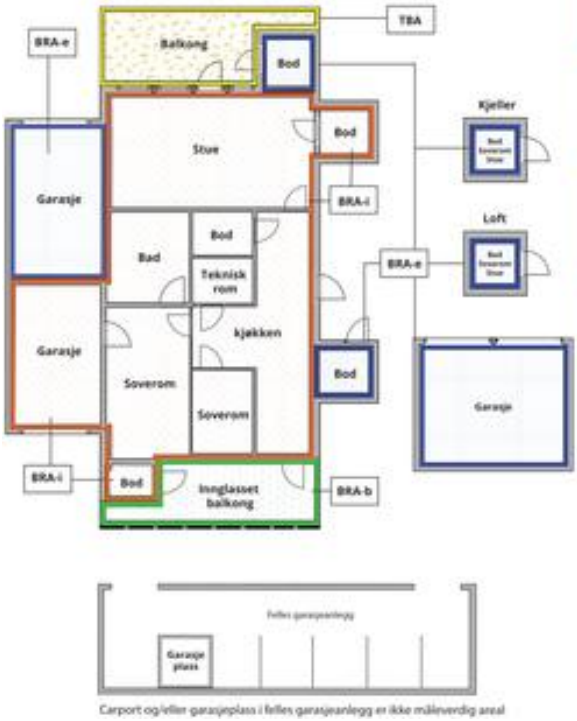
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 53 | | 14 | 67 | |
| Annet bygg | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **53** | **5** | **14** | | |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, bod | Bod 2 | Innglasset balkong |
| Annet bygg | | Bod | |

**Kommentar**

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

1 etasje:
Vindfang: 4,9
Bad: 5,6
Stue/kjøkken: 26,8
Soverom: 11,4
Bod: 3,3
Innglasset balkong: 14,3
Ekstern bod: 0,4
Bod i annet bygg: 4,8

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

**Nyere håndverkstjenester**

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

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2026 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
| | Lise Bysheim | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 188 | 202 | | 0 | 15207.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Åsane Senter 23

**Hjemmelshaver**
Rosenkilde Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0102/ROSENKILDE BORETTSLAG | 953072041 | H0102 | | Bysheim Lise |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
63

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentralt beliggende eiendom i område med variert bebyggelse.
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke mottatt | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 18.08.2026 | Avgitt | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Infoland.no | 18.08.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.08.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

# Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lise Bysheim | 9578-5993-4-3308611 | 2026-08-16 18:22:13 |

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
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0303/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Åsane Senter 23, 5116 ULSET

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Lise Bysheim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2018

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Ukjent
Forsikret i: If skadeforsikring

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad ble pusset opp i 2015, i regi av tidligere eier. Det er beskrevet at det er gjennomført slik: Det eletriske ble ordnet av Elektro team AS. Rør ble gjort som vennetjeneste. Flis og støping av gulv ble gjort av faglært som vennetjeneste.

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet vannrør og ett stykk sluk på bad i 2015, regi av forrige eier. Det står at det ble utført av rørlegger, som vennetjeneste.

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** For tiden er det oppgradering på fasade. Dette utføres i regi av borettslaget: det rives eksisterende fasade og vindtetting. Det skal bli ny vindtetting , aluminiumslekter og fasadeplater. Det skal også komme nytt låsesystem og porttelefon med video. Og maling. Dette utføres av Hindenes Byggmesterforretning AS. Det ble utført arbeid på tak på alle blokkene i 2017 av Protan Bergen AS. Balkong Entrepenørene AS innglasset balkongene.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble fra november -25 og utover gjort dreneringsarbeid på bygg 3, Åsane senter 22-25. Dette ble utført i regi av borettslag og ble utført av Hindenes Byggmesterforretning AS

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Drenering av bygget ble ordnet i starten av 26.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Fasade arbeid pågår nå.

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Det foreligger mål av boligen ved fortige salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Slik det er blitt lagt frem med fremtidsplan på feleskostnadene slik: Felleskostnadene vil øke 2027: Fra 6266kr til 7281kr. I 2027 vil de øke til 7281kr, i 2028 vil de øke til 7733kr og 2029 til 8028kr.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 19-0303/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Lise Bysheim** | **2026-08-16** |

Identifikasjon

Lise Bysheim

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

# Vedtekter

for Rosenkilde borettslag org nr 953 072 041, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1975, endret på generalforsamling den 15.mars 1988, 25.05.2005, 27.04.2011, 21.05.2014, 19.05.2015 og den 25. april 2019 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Rosenkilde 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 3 andeler i Rosenkilde Borettslag.

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

**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 som skal utføre større rehabilitering av leiligheten, med fornyelse av bad, vaskerom og kjøkken, plikter å fremvise dokumentasjon til styret at det er autoriserte håndverkere som skal utføre rørleggerarbeidet og elektriske installasjoner.

Dette gjelder også innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg.

Driftsleder SKAL kontaktes FØR arbeidet settes i gang.

Oppsetting av antenner, parabol og varmepumper er IKKE tillatt.

## 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 (jf borettslagsloven § 4-15).

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret har fastsatt 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.
Søknad om ev dyrehold sendes styret til behandling før dyret anskaffes.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (fremleie).

(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. Andelseier plikter å oppgi hvordan han/hun kan nås (adresse og telefonnummer).

(5) Fysisk andelseier (bruker) plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan kontaktes (telefonnummer). Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget, hvis han/hun ikke kan gjøre dette selv.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 (se punkt 2-4). Andelseier skal også rense ev. avløpsrenner i glassfasaden på balkongen (se brukermanual av 08.04.14).

(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 avrenning og eventuell oversvømmelse.

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

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

(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) Andelseier har også vedlikeholdsplikt på vegger, og maling på innsiden av terrassens innglassing, herunder også maling av vinduskarmer og tak

(fargekode kan fås av driftsleder). Samt vask av balkongens utvendige glassfasade.

(10) Dersom det oppstår forsikringssaker som er forårsaket av andelseier/beboer, skal ved bruk av borettslagets forsikring andelseier/beboer betale halvparten av egenandelen.

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Maksimum skal være 1 styreleder og 5 styremedlemmer, samt 1 varamedlem.

(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.
En taushetserklæring skal underskrives ved starten av et verv eller ansettelse.

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

**12- 1 Dugnadsarbeid**
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lign.
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 borettslagsloven § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Timesatsen for dugnadsarbeid bestemmes årlig av styret. 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. Denne summen innbetales sammen med felleskostnadene. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene

**12 – 2 Parkering**
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. Disse er nedfelt i borettslagets husordensregler. 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.

På gjesteparkering skal man parkere innenfor de oppmerkede felt. «Gjesteparkeringskort (i dag «Gult kort» se nedenfor) må legges synlig i bilens frontvindu.

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 slutning fra styret eller den som styret bemyndiger. Intet kjøretøy uten «Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», se nedenfor) kan oppholde seg innenfor borettslagets område mer enn 10 minutter. Etter dette vil man få bot, stor kr 760,- (per dags dato).

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, besøkende eller ev håndtverkere, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

«Gjesteparkeringskort» (i dag «Gult kort, som alle andelseiere har tre av) gjelder kun på borettslagets gjesteparkering innenfor oppmerkede felt.

«Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», kan fås av driftsleder) gjelder innenfor lagets eiendom for et begrenset tidsrom (navn, bilnummer og dato for parkering er angitt på kortet).

## 13 Vedtekter for disposisjonsrett av fellesareal

### 13.1 Generelle regler

1. En leilighet på bakkeplan med direkte utgang til felles hageområde kan disponere en tilmålt del av felles hageareal til privat bruk. Arealet skal være i direkte tilknytning til gitte andel. Andelseier eier ikke dette arealet, men har disposisjonsrett som følger andelen om ønskelig.

2. Styret i borettslaget har myndighet til å avgjøre avgrensningene for dette arealet.

3. Avgrensingen av dette arealet med gjerder og lignende skal gjøres med ensartet en og samme gjerdetype, fastsatt av driftsleder i samråd med styret. Eventuelle utgifter for oppføring av gjerde tilfaller den enkelte andelseier (dette hvis andelseier ønsker en slik avgrensing.)

4. En andel som velger å benytte seg av dette arealet er pliktig å holde dette til en standard som ikke er til sjenanse for naboer eller borettslaget som helhet. Det til enhver tid sittende styret har myndighet til å avgjøre hva som utgjør brudd på denne standarden. Dette for saker som ikke er direkte nevnt i vedtektene.

5. En andelseier som ikke lenger ønsker å disponere gitte areal, er ansvarlig for tilbakestillelse av arealet til grønn plen og tilhørende utgifter dette medfører.

### 13-2 Disponering av arealet

1. Andelseier står fritt til å disponere og endre arealet innenfor de gitte rammer.

2. Andelseier må forholde seg til Plan- og Bygningsloven, og står ikke som eier av arealet.

3. Andelseier står fritt til å gjøre endringer på gitte areal, men plikter å tilbakestille arealet til grønn plen ved frasigelse av arealet. Dette ansvaret videreføres til ny eier ved salg av andel.

4. Beplantning, gjerder, endringer og lignende skal ikke overstige 1,2 meter i høyde.

**13-3 Brudd på gitte vedtekter**

Ved brudd på overstående vedtekter har styret myndighet til å avgjøre frafall av retten en andelseier har til å disponere gitte areal til privat hage. Dette kan gjøres hvis bruddet på vedtektene ikke rettes opp innen rimelig tid etter at skriftlig advarsel er gitt. Hvis det fortsatt ikke rettes opp og styret må vedta frafall av retten til å disponere arealet, vil arealet tilbakestilles til grønn plen og gitte andelseier blir ansvarlig for påløpte utgifter for dette arbeidet. Styret har også myndighet til å utbedre vedtektsbruddene for andelseiers regning i stedet for å vedta frafall av disposisjonsretten.

# HUSORDENSREGLER
# ROSENKILDE BORETTSLAG

**Vedtatt på generalforsamling 21 april 2022.**

## § 01 GENERELT

Alle som bor i laget skal bidra til ro og orden, og plikter å holde de Husordensregler som er gitt.

## § 02 RO OG ORDEN

Etter kl. 2300 skal det være ro i oppgangene. Dersom det blir holdt selskap eller fester må man varsle naboene. Eventuelt oppslag i gangene.

Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 2000, og ikke på søn-eller helligdager.

Støyende lek og opphold i gangene er ikke tillatt.

I felles bodrom er det ikke tillatt å oppbevare annet enn snøskuff, spade, kost og hageslange.
Det er ikke lov å plassere annet enn barnevogner eller rullestoler i oppgangen. Sykler og annet utstyr skal oppbevares i sportsbod eller i tidligere bossrom.

Alle må passe på at det fri ferdsel i oppgangene.

Fyll og bråk i leilighetene eller på borettslagets område for øvrig betraktes som grovt brudd på ordensreglene.
Andelseiere og beboere plikter å ta alminnelig hensyn til naboer, og å opptre på en måte som ikke setter borettslaget eller dets beboere i vanry.

Vaskemaskin bør så langt det er mulig ikke settes på sent på kvelden eller natten av hensyn til ro og orden i laget. Da dette kan skape sjenerende støy for naboene.

**§ 03 SPESIELLE BESTEMMELSER**

Alle henvendelser som har med skader, mangler og liknende skal skje gjennom driftsleder (til styret). Mer alvorlige saker som klager med mer skal være skriftlige, daterte og signerte, og kan sendes på e-post eller legges i borettslagets postkasse utenfor inngangsdør ved Åsane Senter 7.

**§ 04 FELLES BODER**

Fellesrom og boder skal ikke brukes til andre formål enn de er beregnet.

Det er ikke tillatt å lagre brennbare væsker/gasser i hus eller boder, og dersom moped eller motorsykkel skal settes i sportsbod, må drivstofftank være forskriftsmessig tømt og luftet.

**§ 05 ALTAN/BALKONG : GRILLING/AVLØP/ANTENNER**

Grilling: Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på altaner/balkonger.
Alle plikter å holde avløp på verandaen ren, og sørge for fritt avløp.

Det er ikke tillatt å montere radio, eller TV-antenner på altanen eller på husets fasade.

**§ 06 BALLSPILL**

Det er ikke tillatt å spille ball på andre steder en på ballplassen.
Foreldre plikter å ha tilsyn med dette.
Skader som borettshaverne påfører seg selv, andre beboere, eller laget, må de selv stå ansvarlig for.

**§ 07 BOSS**

Søppel/bossavfall må pakkes inn i poser og bringes til utendørs miljø-containere og det må sørges for at avfallet kommer helt inn i containerne.

**§ 08 UTENOMHUS**

Borettslaget er ansvarlig for beplantning utenfor inngangspartiene der dette er mulig. Utgiftene for dette tas av driftsbudsjettet.

## § 09 KJØRING - PARKERING

Gangveiene skal være trygge for alle og man skal være spart for unødig motorstøy og eksos.

Det er tillatt for innkjøring i borettslaget for av og pålessing av varer etc. Maks parkeringstid inne i borettslaget er 15 min. Parkering mer en 15 min. kan medføre parkeringsbot.

Ved flytting eller langvarig oppussing (håndverkerbiler), ta kontakt med vaktmester som utsteder midlertidig parkeringskort.

Gjesteparkeringsplass, ved blokk 5, har alle fått utlevert 2 (to) parkeringskort, som skal kun brukes av gjester, må plasseres synlig i frontruten.
Andelseierne har ikke anledning til å parkere privatbil som tilhører husstanden på gjesteparkeringsplassen

**BRUDD PÅ KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSENE VIL MEDFØRE BORTTAUING PÅ EIERS REGNING !**

## § 10 GARASJENE

Garasjene skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å:
- oppbevare brannfarlige eller eksplosive stoffer
- bruke garasjen til lagerplass for annet utstyr enn det som hører til bilen
- la bilen gå på tomgang når man **ikke** åpner porten
- drive virksomhet som sjenerer andre andelseiere
- vaske bilen i garasjen eller utenfor blokkene
- utøve større reparasjoner, overhaling, sliping eller sprøytemaling på kjøretøy (dette ifølge brannforskriftene)

Rengjøring av garasjene skjer på dugnad når det er nødvendig, men enhver har ansvaret for at garasjeplassen er ryddig. Dersom styret finner det nødvendig, kan de pålegge den enkelte å rydde.

Utleie av garasjeplass til andre enn de som bor i borettslaget er ikke tillatt.

## § 11 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde katt eller hund, men søknad styret må sendes på forhånd.
Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene.
Dersom styret finner det nødvendig, kan husdyr forlanges fjernet omgående, eller senest innen den fristen styret fastsetter.

Det er absolutt forbud mot å sette ut mat til katter, måser eller andre dyr som kan skape uro i borettslaget. Forseelser mot dette påbud vil medføre streng reaksjon, og kan i verste fall medføre utkastelse.

## § 12 ANDRE BESTEMMELSER

Bestemmelser og påbud som styret sender ut i form av skriv, gjelder også som ordensregler.

Som en del av leiekontrakten gjelder også Husordensreglene og Vedtekter for borettslaget.

Ved fremleie av andel er andelseier pliktig å informere fremleier om borettslagets vedtekter og husordensregler.

Rosenkilde Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ROSENKILDE BORETTSLAG

**Dato/tid: Torsdag 09. april 2027 kl. 18:00**
**Sted: Rosestuen, Åsane Senter 7**

## *Dagsorden:*

1. Konstituering:
   - Godkjenning av innkallingen
   - Antall fremmøtte
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av to protokollunderskrivere
   - Valg av tellekorps
   - Forretningsorden
   - Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet
4. Godtgjørelser til styret
5. Valg av:
   - Styre- og varamedlemmer.
   - Valgkomiteen for perioden 2026/27
6. Innkomne saker til generalforsamlingen
   - Fra andelseiere

Rosenkilde Borettslag

# Forretningsorden til generalforsamling 09. april 2026

Styret har tidligere fått mange henvendelser fra andelseiere som har opplevd generalforsamlinger i Rosenkilde som krevende og slitsom. Styret har derfor valgt å fortsette med forretningsorden også på årets generalforsamling.
Dette vil forhåpentligvis kunne gjøre at vi får avviklet Generalforsamlingen vår på en litt mer smidig måte.

1. Ingen får ordet til samme sak mer enn to ganger. Førstegangsinnlegg er på tre (3) minutter, andre gangs innlegg er på et (1) minutt. Med godkjenning av de stemmeberettigede, kan møteleder ytterligere redusere taletiden.

2. Når tiden for en sak er brukt opp settes det strek. Det vil si at ingen flere innlegg tillates. Dirigenten informerer om at strek settes etter siste taler på listen, før ny taler melder seg.

3. Taler skal tale fra dertil bestemt plass.

4. Forslag som ikke har forbindelse med sakene på dagsorden kan ikke tas opp.

5. Alle motforslag skal leveres skriftlig til møteleder.

6. Votering i saker foretas ved håndsopprekning. Skriftlig avstemming foretas dersom en eller flere forlanger det. Ved personvalg benyttes skriftlig avstemning dersom det er flere kandidater.

7. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg fastsetter generalforsamlingen at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

   En kandidat er valgt dersom vedkommende får mer enn halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med. Ved tre eller flere forslag til samme plass går den med færrest stemmer ut for hver omgang inntil en av kandidatene får mer en halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med.

8. Når valghandlingen foregår, lukkes dørene og ingen får forlate møtet.

9. På generalforsamlingen skal andelseierne opptre med respekt for hverandre og generalforsamlingen, på en måte som best mulig bidrar til at årsmøtet fatter avgjørelser på en saklig og ryddig måte. Personangrep og usaklige kommentarer skal påtales av ordstyrer, og ved gjentatte eller grove tilfeller skal andelseieren som utfører dette bortvises fra salen.

# RAPPORT FRA STYRET 2025
# ROSENKILDE BORETTSLAG

## 1. Lagets virksomhet

Rosenkilde borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.
Laget holder til i Bergen kommune.
Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører v/ Øivind Thorstensen.

## 2. Styret og styrets arbeid

### 2.1 Styrets sammensetning

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Per K. Clausen |
| Nestleder: | Inge Stenestø Skogheim |
| Styremedlem: | Kristine Birkeland Thune |
| Styremedlem: | Berit Hella |
| Styremedlem: | Jørgen Mikkelsen Bakke |
| Varamedlem: | Arild Eldholm |

### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor i alt 135 protokollerte saker har vært behandlet.
Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

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

### 2.3 Saker som har vært behandlet:

- Utskiftning av hovedstoppekraner
- Vannlekkasjer
- Parkering
- Vinduer
- Klipping av hekker/busker
- Vedlikeholdsplan
- Utleie garasjeplasser

### 2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Forefallende vedlikehold
- Rehabiliteringsplan

# 3. Lagets drift og økonomi

## 3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL ved Øivind Thorstensen.
Borettslagets revisor har vært KPMG A/S v/statsautorisert revisor Velaug A. Erdal.

## 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av totalt 198 leiligheter.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF Forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**

Egenandel er kr.12.000,-. pr. skadetilfelle.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med vaktmester på telefon 901 41 321 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

## 3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende snittpris:

- 1 roms kr.2.280.000,- (2 stk.)
- 2 roms kr.2.850.000,- (4 stk.)
- 3 roms kr.3.457.500,- (6 stk.)
- 4 roms kr.3.695.000,- (2 stk.)

Pr. 31.12.2025 har 3 av boligene tilhørende Bergen kommune og Etat for boligforvaltning utleiet boligene. I tillegg har 3 av andelseierne bolig for utleie.

## 3.4 Økonomi

### 3.4.1 Vedlikehold

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

### 3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr.2.877.015,- mot et budsjettert positivt resultat på kr.1.123.400,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

### 3.4.3 Årets endring i de disponible midlene.

Endring i de disponible midlene har vært negativ med kr.3.839.625,-
Borettslaget har pr. 31.12.2025 disponible midler på kr.123.902,-
Egenkapitalen til laget er positiv med kr.38.258.808,-

## 4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagt regnskap.

## 5. Forutsetning om fortsatt drift

Det er ingen forhold som tilsier at borettslaget ikke skal kunne drive normalt i fremtiden.

## 6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har en ansatte og styret er opptatt at arbeidsmiljøet skal være godt og legger forholdene til rette for det.

## 7. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 4 menn og det er en god likestilling i styret.

## 8. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig, og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er kildesortering i laget.

Ulset 11. mars 2026
Styret Rosenkilde borettslag

# Rosenkilde Borettslag

# 2025



Dokumentet er elektronisk signert

# Resultatregnskap 2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 11 709 152 | 11 218 040 | 11 682 500 | 12 671 000 |
| Andre inntekter | 3 | 589 024 | 574 436 | 35 000 | 35 000 |
| **Sum inntekter** | | **12 298 176** | **11 792 476** | **11 717 500** | **12 706 000** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 582 241 | 556 930 | 700 000 | 700 000 |
| Dugnad | | 126 150 | 147 050 | 50 000 | 100 000 |
| Styrehonorar | 5 | 290 268 | 290 268 | 290 500 | 290 500 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 | 144 027 | 141 815 | 133 000 | 133 000 |
| Avskrivninger | 6 | 334 502 | 308 701 | 328 000 | 330 000 |
| Felles strøm og varme | | 1 078 785 | 1 083 187 | 950 000 | 1 000 000 |
| Festeavgift/tomteleie | | 32 782 | 32 782 | 33 000 | 33 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 2 977 741 | 2 702 045 | 3 215 000 | 3 313 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 1 606 433 | 1 555 181 | 1 656 500 | 1 709 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 49 608 | 159 686 | 221 000 | 156 000 |
| Vedlikehold | 9 | 1 519 010 | 776 275 | 1 075 000 | 1 075 000 |
| Rehabilitering | 10 | 5 006 217 | 1 667 231 | 250 000 | 0 |
| Forretningsførsel | | 340 727 | 317 146 | 351 100 | 367 100 |
| Revisjonshonorar | | 29 775 | 28 350 | 30 000 | 31 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 0 | 7 499 | 35 000 | 35 000 |
| Kontingent | | 67 500 | 67 300 | 59 000 | 69 500 |
| Forsikring | | 680 588 | 625 127 | 680 000 | 715 000 |
| Sikringsfond | | 13 507 | 12 541 | 13 000 | 13 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **14 879 861** | **10 479 113** | **10 070 100** | **10 070 600** |
| **Driftsresultat** | | **-2 581 685** | **1 313 363** | **1 647 400** | **2 635 400** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 212 181 | 205 555 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 695 640 | 741 196 | 715 000 | 620 000 |
| **Sum finansinntekter** | | **907 821** | **946 751** | **715 000** | **620 000** |
| Rentekostnader lån | | 1 203 151 | 1 314 083 | 1 239 000 | 1 081 000 |
| **Sum finanskostnader** | | **1 203 151** | **1 314 083** | **1 239 000** | **1 081 000** |
| **Resultat av finansposter** | | **-295 330** | **-367 333** | **-524 000** | **-461 000** |
| **Resultat** | | **-2 877 015** | **946 030** | **1 123 400** | **2 174 400** |
| Til/fra annen EK | | -2 877 015 | 946 030 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | -2 877 015 | 946 030 | 0 | 0 |



Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 53 463 222 | 53 463 222 |
| Tomt | 11, 12 | 1 454 405 | 1 454 405 |
| Andre driftsmidler | 6 | 755 088 | 1 055 600 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **55 672 715** | **55 973 227** |
| Lån individuell finansiering | 13 | 12 325 691 | 12 969 251 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **12 325 691** | **12 969 251** |
| **Sum anleggsmidler** | | **67 998 406** | **68 942 478** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 254 097 | 935 291 |
| Andre fordringer | | 175 482 | 747 980 |
| **Sum fordringer** | | **1 429 579** | **1 683 271** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 2 435 208 | 3 801 719 |
| Skattetrekk | | 32 958 | 33 439 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **2 468 166** | **3 835 159** |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 897 745** | **5 518 430** |
| **SUM EIENDELER** | | **71 896 151** | **74 460 908** |



Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 19 800 | 19 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **19 800** | **19 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 38 239 008 | 41 116 022 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **38 239 008** | **41 116 022** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **38 258 808** | **41 135 822** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12, 14 | 22 556 800 | 24 469 483 |
| Borettsinnskudd | 12 | 7 296 200 | 7 296 200 |
| Depositum | | 10 500 | 4 500 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **29 863 500** | **31 770 183** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 95 700 | 63 486 |
| Leverandørgjeld | | 2 935 473 | 928 883 |
| Skyldige off. myndigheter | | 103 300 | 102 154 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 351 313 | 348 115 |
| Påløpne renter | | 2 722 | 3 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 285 335 | 108 283 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **3 773 843** | **1 554 903** |
| **SUM GJELD** | | **33 637 343** | **33 325 086** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **71 896 151** | **74 460 908** |

Bergen,
Styret for Rosenkilde Borettslag

Per Kåre Clausen
Styrets leder

Inge Skogheim
Styremedlem

Kristine Birkeland Thune
Styremedlem

Berit Hella
Styremedlem

Jørgen Mikkelsen Bakke
Styremedlem



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Selskapets virksomhet**
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

**Inntektsføring**
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3800 | Andel felleskostnader | 9 967 068 | 9 490 956 | 9 965 500 | 10 914 000 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 401 900 | 386 900 | 390 000 | 390 000 |
| 3810 | Utleie lokaler | 12 000 | 12 000 | 0 | 12 000 |
| 3816 | TV/Internett | 852 984 | 852 984 | 852 000 | 880 000 |
| 3818 | Renhold | 475 200 | 475 200 | 475 000 | 475 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **11 709 152** | **11 218 040** | **11 682 500** | **12 671 000** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3825 | Leieinntekter El-bil | 120 777 | 104 426 | 0 | 0 |
| 3846 | Utleie av felleslokale | 46 750 | 37 750 | 0 | 0 |
| 3863 | Tilskudd fra BOB | 7 304 | 0 | 0 | 0 |
| 3885 | Andre inntekter | 414 193 | 432 260 | 35 000 | 35 000 |
| **Sum andre inntekter** | | **589 024** | **574 436** | **35 000** | **35 000** |

Kr 405 232,- av andre inntekter gjelder etterskuddsfakturering av kommunale avgifter for 2020-2021 til Åsane Storsenter DA.

## Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Antall ansatte: | 1 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 1,30 |



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 5 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 290 268 | 290 268 | 290 500 | 290 500 |
| **Sum styrehonorar** | **290 268** | **290 268** | **290 500** | **290 500** |

## Note 6 - Andre eiendeler

| | Handicap-Parkering | Ladestasjon | Vestlandske Heiltremøbler | Svingbar kost |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 57 500 | 22 100 | 82 500 | 50 019 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 57 500 | 22 100 | 82 500 | 50 019 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 57 500 | 22 100 | 82 500 | 50 019 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2011 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Ladeløsning for el-biler | Flishugger 2020 | Vestlandske Heiltremøbler | PC, skjerm, skriver |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 372 200 | 20 267 | 47 850 | 24 187 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 372 200 | 20 267 | 47 850 | 24 187 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 3 040 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 372 200 | 20 267 | 47 850 | 24 187 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2018 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 | 0 |



Dokumentet er elektronisk signert

| | Traktor | Ugressfjerner | Port mot plen | Flaggstang (2022) |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 389 861 | 17 125 | 27 500 | 25 932 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 389 861 | 17 125 | 27 500 | 25 932 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 38 986 | 3 425 | 3 928 | 5 186 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 207 926 | 15 412 | 17 351 | 20 564 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 181 935 | 1 712 | 10 148 | 5 367 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 5 | 1 | 3 | 2 |

| | Gjerde (2022) | Infrastruktur for el-bil lading (2022) | Lekeapparater SandvikPlay (2022) | Konferansebord og stoler |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 244 850 | 206 550 | 700 540 | 98 294 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 244 850 | 206 550 | 700 540 | 98 294 |
| | | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 35 202 | 41 310 | 140 108 | 19 658 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 121 641 | 148 138 | 523 459 | 56 869 |
| | | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 123 208 | 58 411 | 177 080 | 41 424 |
| | | | | |
| Anskaffelsesår | 2022 | 2022 | 2022 | 2023 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 4 | 2 | 2 | 3 |

| | Oppvaskemaskin Comenda | Ladestasjoner 10 stk | Ariens snøfres |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 32 125 | 155 000 | 0 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 33 990 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 32 125 | 155 000 | 33 990 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 6 425 | 30 999 | 6 231 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 17 668 | 41 416 | 6 231 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 14 456 | 113 583 | 27 758 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2023 | 2024 | 2025 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 | 4 | 5 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 7 - Driftskostnader

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5510 | Styredisposisjoner | 16 230 | 29 531 | 25 000 | 25 000 |
| 5901 | Gaver ansatte | 1 005 | 500 | 0 | 0 |
| 5915 | Overtidsmat | 0 | 266 | 0 | 0 |
| 5945 | Pensjonsforsikring for ansatte | 20 961 | 18 857 | 15 000 | 20 000 |
| 5965 | Arbeidstøy og verneutstyr | 5 559 | 1 693 | 0 | 10 000 |
| 6300 | Kostnader møter/arrangement | 6 000 | 7 000 | 15 000 | 15 000 |
| 6325 | Renovasjon Boligselskap | 0 | 440 | 0 | 0 |
| 6326 | Snømåking og salting | 13 663 | 64 827 | 50 000 | 50 000 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 14 780 | 22 514 | 25 000 | 25 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 14 785 | 6 296 | 5 000 | 5 000 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 445 303 | 386 809 | 350 000 | 400 000 |
| 6362 | Maskiner og utstyr | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| 6365 | Kostnader parkeringsplasser | 24 818 | 24 818 | 22 500 | 22 500 |
| 6366 | Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar | 20 248 | 250 | 15 000 | 20 000 |
| 6370 | Garasjer | 6 589 | 2 024 | 15 000 | 15 000 |
| 6374 | Ventilasjon | 28 648 | 37 856 | 20 000 | 20 000 |
| 6375 | TV/Internett | 883 138 | 852 984 | 852 000 | 852 000 |
| 6377 | Vakthold | 3 699 | 4 018 | 2 000 | 2 000 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 0 | 7 960 | 90 000 | 50 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 35 888 | 32 930 | 50 000 | 50 000 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 14 124 | 30 000 | 24 000 | 30 000 |
| 6800 | Kontorkostnader | 13 419 | 5 681 | 10 000 | 10 000 |
| 6845 | Kopiering | 6 288 | 0 | 0 | 5 000 |
| 6860 | Kursutgifter | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 4 112 | 3 670 | 5 000 | 5 000 |
| 6940 | Porto | 400 | 184 | 1 000 | 1 000 |
| 7000 | Drivstoff | 2 842 | 5 247 | 5 000 | 5 000 |
| 7020 | Vedlikehold bil og traktor | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| 7060 | Bompenger , parkering | 896 | 1 780 | 0 | 2 000 |
| 7100 | Bilgodtgjørelse oppgavepliktig | 1 425 | 3 336 | 0 | 5 000 |
| 7140 | Tjenestereiser | 0 | 115 | 0 | 0 |
| 7740 | Øreavrunding | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 4 552 | 38 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 17 058 | 3 557 | 15 000 | 20 000 |
| 7791 | Øredifferanser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 606 433** | **1 555 181** | **1 656 500** | **1 709 500** |



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6500 | IT utstyr | 0 | 1 799 | 10 000 | 10 000 |
| 6502 | Brannvernutstyr | 0 | 104 109 | 25 000 | 25 000 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 9 287 | 9 801 | 20 000 | 20 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 10 213 | 16 472 | 40 000 | 20 000 |
| 6506 | Porttelefoni | 0 | 0 | 5 000 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 8 968 | 17 824 | 10 000 | 10 000 |
| 6512 | EL Bil ladepunkt m.m | 0 | 0 | 1 000 | 1 000 |
| 6540 | Inventar | 0 | 2 234 | 60 000 | 20 000 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler | 14 790 | 249 | 30 000 | 30 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 6 349 | 7 198 | 10 000 | 10 000 |
| 6600 | Innkjøp materialer eller varer | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **49 608** | **159 686** | **221 000** | **156 000** |

## Note 9 - Vedlikehold

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 676 189 | 3 074 | 100 000 | 100 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 215 722 | 128 479 | 100 000 | 100 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 20 566 | 55 746 | 50 000 | 50 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 192 483 | 214 336 | 300 000 | 300 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger innvendig | 0 | 10 806 | 10 000 | 10 000 |
| 6606 | Vedlikehold garasjer | 2 755 | 6 711 | 10 000 | 10 000 |
| 6610 | Vedlikehold ventilasjon | 28 202 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| 6611 | Vedlikehold utleielokaler | 0 | 0 | 100 000 | 100 000 |
| 6612 | Vedlikehold styre/vaktmesterkontor | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 2 830 | 6 610 | 20 000 | 20 000 |
| 6615 | Vedlikehold låssystemer | 325 985 | 214 481 | 200 000 | 200 000 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 21 223 | 83 082 | 75 000 | 75 000 |
| 6634 | Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem | 23 056 | 42 949 | 30 000 | 30 000 |
| 6635 | HMS og brannvernkostnadar | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **1 519 010** | **776 275** | **1 075 000** | **1 075 000** |

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



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 10 - Rehabilitering

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6650 | Rehabilitering | 0 | 0 | 250 000 | 0 |
| 9035 | Honorar byggteknisk etc. | 298 611 | 0 | 0 | 0 |
| 9036 | Honorar annen teknisk bistand | 10 000 | 0 | 0 | 0 |
| 9041 | Honorar prosjekt og byggeledelse BOB | 680 392 | 599 311 | 0 | 0 |
| 9081 | Gebyr kommune,byggesak,konsesj | 128 540 | 0 | 0 | 0 |
| 9202 | Tillegg - fradrag hovedkontrakt | 0 | 541 385 | 0 | 0 |
| 9205 | Prisstigning kontrakter | 23 098 | 0 | 0 | 0 |
| 9290 | Totalentreprise | 3 865 576 | 526 535 | 0 | 0 |
| **Rehabiliteringskostnad pr 31.12** | | **5 006 217** | **1 667 231** | **250 000** | **0** |

## Note 11 - Bygninger

| | Bygning | Tomter/Eiendom |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 53 463 221 | 1 454 405 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 53 463 221 | 1 454 405 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 53 463 221 | 1 454 405 |
| Anskaffelsesår | 1976 | 1976 |

## Note 12 - Pantstillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Pantstillelser | 29 853 000 | 31 765 683 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 54 917 627 | 54 917 627 |

## Note 13 - Individuell finansiering

| | Opprinnelig gjeld | Saldo 01.01 | Avdrag i år | Saldo 31.12 |
|---|---|---|---|---|
| Innglassing av balkonger | 21 500 000 | 12 969 251 | 643 560 | 12 325 691 |



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 14 - Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2002 | 29 285 500 | |
| Nedbetalt tidligere | 17 850 316 | |
| Nedbetalt i år | 1 218 650 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 10 216 534 |
| Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2032 | | |
| | | |
| **Svenska Handelsbanken AB NUF** | | |
| Renter 31.12.25: 5,25%, løpetid 25 år | | |
| Opprinnelig 2013 | 21 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 8 465 702 | |
| Nedbetalt i år | 694 033 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 12 340 265 |
| Innfrielsesdato: 09.01.26 | | |
| Refinansiert i Fana Sparebank | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **22 556 799** |

| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** (Låneopptak ifm rehabilitering 2026 er medtatt i beregning) | **2025** |
|---|---|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 91 411 600 |

| **Langsiktig gjeld fordelt pr andel** | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Lån Husbanken 13534979 | 37 | 62 045 | 2 295 665 |
| | 69 | 58 460 | 4 033 740 |
| | 32 | 45 618 | 1 459 776 |
| | 48 | 43 732 | 2 099 136 |
| | 12 | 27 352 | 328 224 |
| Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267230987 | 186 | 66 346 | 12 340 265 |



Dokumentet er elektronisk signert

## Note 15 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **3 963 527** | **4 185 926** |
| Periodens resultat | -2 877 015 | 946 030 |
| Årets avskrivninger | 334 502 | 308 701 |
| Årets investeringer | -33 990 | -155 000 |
| INFIN lån - bevegelse mellom avregning | 643 560 | 731 576 |
| Avdrag lån | -1 912 683 | -1 813 205 |
| Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd | 6 000 | 4 500 |
| Andre poster som påvirker disp.midler | 0 | -245 000 |
| **Endring i disponible midler** | **-3 839 625** | **-222 398** |
| **Disponible midler 31.12.** | **123 902** | **3 963 527** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## 12-0005 årsregn...

| Name | Date |
|---|---|
| Hella, Berit Norunn | 2026-03-10 |

Identification

bankID Hella, Berit Norunn

| Name | Date |
|---|---|
| Skogheim, Inge Stenestø | 2026-03-10 |

Identification

bankID Skogheim, Inge Stenestø

| Name | Date |
|---|---|
| Thune, Kristine Birkeland | 2026-03-05 |

Identification

bankID Thune, Kristine Birkeland

| Name | Date |
|---|---|
| Clausen, Per Kåre | 2026-03-05 |

Identification

bankID Clausen, Per Kåre

| Name | Date |
|---|---|
| Bakke, Jørgen Mikkelsen | 2026-03-10 |

Identification

bankID Bakke, Jørgen Mikkelsen

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

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

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

Til generalforsamlingen i Rosenkilde Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenkilde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: WS139-CAWS-GOJWQ-VDWZ7-3BYWH-4SCTP

KPMG

## 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

Velaug A. Erdal
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W5YJ9-CA9IS-GOMQ-VBWZ2-3OWW4-4SCTV

PENNEO

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

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

**Velaug Annette Erdal**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-03-11 14:53:25 UTC*

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WS1JY-CJWS-GDMD-UVW72-JBYWI-4SCT9

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se https://eutl.penneo.com.

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

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

## 4. VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYREHONORAR 2025-2026

I fjor var dette totalt på kr. 290 268,- hvorav kr. 150 000,- til styreleder.
Konsumprisindeksen steg med 3,6 prosent fra januar 2025 til januar 2026.
Økning: 290268*3,6/100= 10450.
Styrehonorar 2025-2026: 290268+10450= 300718,-
Styrehonorar pr. leilighet: 300718/198= 1518,-
Statistikk BOB styrehonorar 2025:
151-200 leiligheter: 1841,- pr. leilighet.
201 og flere leiligheter: 1359,- pr leilighet.
(Rosenkilde 2025-2026: 300718,-/198 = 1519,- pr leilighet.)

**Innstilling:** Valgkomiteen foreslår følgende styrehonorar for 2025-2026
Ekstern styreleder: kr. 155 000,-
Til fordeling til resten av styret: Kr. 145 000,-
**Totalt Kr. 300 000,-**

## 5. VALG

## 5.1 VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM 2026-2027

**Følgende styremedlemmer står ikke på valg:**

- Styremedlem Inge Skogheim
- Styremedlem Berit Hella
- Styremedlem Jørgen Mikkelsen Bakke

**Følgende styremedlemmer/vara står på valg:**

- Styreleder Per Clausen.
- Styremedlem Kristine Birkeland Thune.
- Varamedlem Arild Eldholm.

**Forslag til styreleder, medlem og varamedlem.**

| | |
|---|---|
| **Styreleder:** | Per Clausen |
| **Styremedlem:** | Arild Eldholm |
| | Martin Bjørnerud |
| | Serenne Vikebø |
| | Anneli Egesund |
| | Vegard Bondevik |
| **Varamedlem:** | Martin Bjørnerud |
| | Elin Gjertsen |

**Innstilling fra valgkomiteen:**

| | |
|---|---|
| **Styreleder:** | Per Clausen, gjenvalg for 2 år. |
| **Styremedlem:** | Arild Eldholm, ny for 2 år. |
| **Varamedlem:** | Martin Bjørnerud, ny for 1 år. |

## 5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2026 – 2027

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2027.

## 6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2026

### 6.1 Oppsetting av skilt for å redusere innkjøring i borettslaget om natten.

Det er stor biltrafikk inn i borettslaget. Både dag og natt. Husordensreglene §9 respekteres ikke. Det kjører biler inn og ut hele døgnet. Av og til kan det være rolig, men av og til er det biler inn i laget både klokken 00-01-02-03¨04 og 05. Det er veldig forstyrrende, og tar nattesøvnen. Og det har pågått lenge. Når en da skal på jobb kl.06.00 er det ikke holdbart i lengden å bli vekket av dette.
El- biler høres også godt. Og så følger det med høyt snakk, og smelling med bildører.

Jeg foreslår at det settes opp skilt med følgende tekst:

Innkjøring forbudt mellom kl. 22.00 og 06.00
Unntak for hjemmesykepleien, utrykningskjøretøy og levering av aviser.

Hilsen Bjarne Træland, Åsane Senter 3

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

### 6.2 Varmepumpe

Jeg vil med dette ønske om at varmepumpe blir tatt opp på generalforsamlingen.

MVH
Edel Strand, Åsane Senter

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

## 6.3 Varmepumpe

Ettersom forslaget som inkluderte varmepumper som en del av rehabiliteringen av borettslaget ble nedstemt i fjor, ønsker i hvert fall jeg å anskaffe meg en varmepumpe så jeg har et rimeligere alternativ til oppvarming (og nedkjøling om sommeren), samt at jeg håper det vil hjelpe på å få sirkulert luften i leiligheten nå som glass altanene gjør - i hvert fall min leilighet til et drivhus om sommeren 😅

Derfor vil jeg foreslå en avstemming over om flere ønsker det, så kanskje vi kan få det bestilt i forbindelse med rehabiliteringen, oss som ønsker det?

Mvh
Pia Egesund, Åsane Senter 6

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

## 6.4 Varmepumpe

Hei,

Jeg vil med dette, igjen, ta opp saken om muligheter for installering av varmepumpe i leilighetene på generalforsamlingen.

Mvh

Arve-Stig Damstuen, Åsane Senter 16

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

## 6.5 Regelmessig vedlikehold i borettslaget

Vedlikehold i borettslaget er vaktmesters/styrets ansvar men det blir dessverre ikke opprettholdt tilfredsstillende rutiner for dette.

**Vedtak:**

- Regelmessing fjerning av blader etterhvert som disse faller på bakken.
- Kontroll av utendørs/bod lyspærer 1 gang i uken.
- Fjerning av gress og mose som ligger langs etter gangvei og under handikap rampe.
- Spyling av gangvei langs etter blokk 1 og 2. Restaurering av sprukket betong der dette er gjeldende.
- Fjerning av boss og andre elementer under gangvei langs etter blokk 1 og 2. Manglende vedlikehold vedvart i 20 år+.
- Ujevnt underlag langs gangvei ned til garasjene fra nr.18 utbedres.

- Boss i borettslaget blir rutinemessig fjernet utenfor inngangene og innenfor borettslagets arealer. Vaktmester utfører ukentlige kontroller.
- Borettslagets grøntarealer vedlikeholdes av vaktmester for å unngå økende utgifter.
- Styrets og vaktmesters vedlikeholdsplikt må opprettholdes.
- Rosestuens inngangs parti vedlikeholdes rutinemessig etter behov.

Erik Fossdal,
Rosenkilde borettslag 2026

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

## 6.6 Vaktmesters kontrakt

Hvilke oppgaver vaktmester har i borettslaget som er spesifisert i kontrakt skissert av styret har andelseiere aldri blitt informert om siden ingen vet hvilke oppgaver vaktmester har som plikt å gjennomføre. Rutinemessig og vanlige oppgaver blir ikke utført i borettslaget som skal være vanlige gjøremål for en vaktmester.

**Vedtak:**

Derfor stilles vedkommendes oppgaver i tvil og en utredning vil være nødvendig slik at styret kan informere om hva som er gjeldende vedrørende forpliktende og rutinemessig oppgaver som skal utføres i laget. Det informeres på generalforsamling og skriftlig etter avsluttet forsamling.

Erik Fossdal

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

# NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten **MÅ** du bruke fullmakten nedenfor.

**Leveres ved inngangen**

# FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i **Rosenkilde borettslag** den 09. april 2026

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

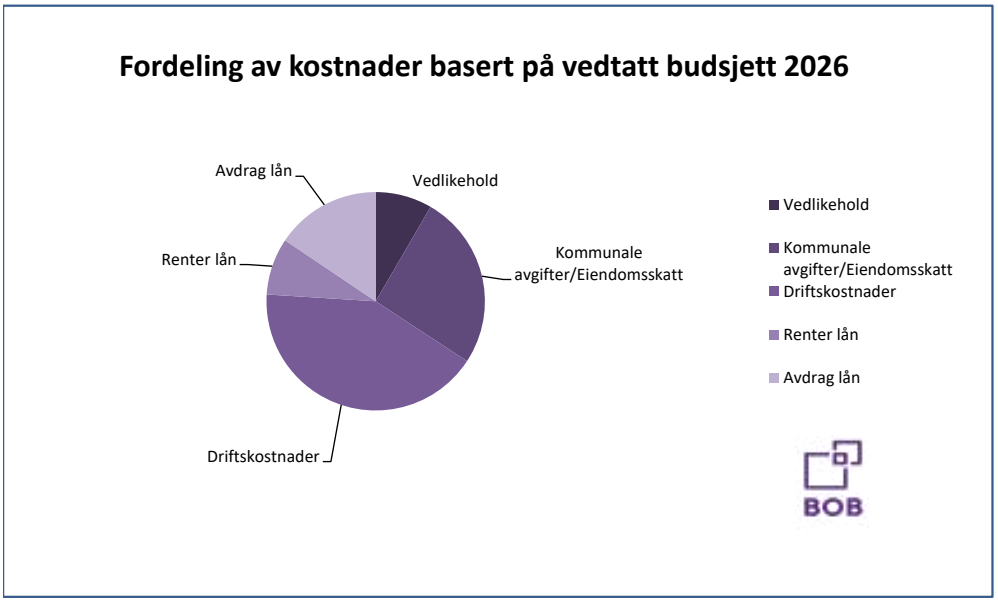
SIGNATUR: _____

**Leveres ved inngangen**

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskapets navn** | **5** | **ROSENKILDE BORETTSLAG** |
| **Budsjett år** | **2026** | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|---|---|---|
| Vedlikehold | 1 075 000 | 8 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 3 313 000 | 24 % |
| Driftskostnader | 5 352 600 | 38 % |
| Renter lån | 1 081 000 | 8 % |
| Avdrag lån | 1 997 000 | 14 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | 1 251 400 | 9 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 14 070 000 | 100 % |

**Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.**
**Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).**
**Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.**
**Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.**
**Borettslaget er i gang med større rehab prosjekt. Kostnadene knyttet til dette er ikke med i budsjettet.**
**Ta kontakt med styret for mer info om prosjektet eller felleskostnader knyttet til dette.**




BOB BBL
januar 2026

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

## Rosenkilde Borettslag

**Sted:** **Rosestuen**

**Dato:** **09. april 2026 kl.18.00**

| | |
|---|---|
| Møtet ble åpnet av: | Per K. Clausen |
| Til stede fra styret: | Per K. Clausen |
| | Inge Skogheim |
| | Kristine Birkeland Thune |
| | Berit Hella |
| | Arild Eldholm |
| Til stede fra BOB: | Øivind Thorstensen |

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

**Vedtak:** Godkjent

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

| | |
|---|---|
| Antall andelseiere til stede: | 47 |
| + Antall fullmakter: | 5 |
| = Antall stemmeberettigede: | 52 |

c) **Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: Per K. Clausen

**Vedtak:** Valgt

d) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Inge Stenestø Skogheim

**Vedtak:** Valgt

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Bodil Eide og Kjell Torsheim

**Vedtak:** Valgt

f) **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Olga Marie Veum og Inger Karin Dale

**Vedtak:** Valgt

g) **Godkjenning av forretningsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til forretningsorden slik den ble fremlagt muntlig på generalforsamlingen

**Vedtak:** Forretningsorden godkjent

h) **Godkjenning av dagsorden**

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

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått.

**Vedtak:** Godkjent.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Honorar

### 4.1 Honorar til styret.

Forslag: Styreleder kr.155.000,-
Styret kr.145.000,-

**Vedtak:** Godkjent totalt styrehonorar på kr.300.000,-

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styre

**Forslag på styreleder:** Per Clausen (gjenvalg for 2 år)
Benkeforslag: Ingen
Stemmeresultat: Enstemmig

**Vedtak:** Per Clausen valgt for 2 år

**Forslag på styremedlem:** Arild Eldholm (ny for 2 år)
Serenne Vikebø (ny for 2 år)
Anneli Egesund (ny for 2 år) (trakk sitt kandidatur)
Vegard Bondevik (ny for 2 år)
Benkeforslag: Ingen benkeforslag
Stemmeresultat: Arild Eldholm - 29
Serenne Vikebø - 17
Vegard Bondevik - 1
Blanke – 5

**Vedtak:** Arild Eldholm valgt for 2 år

**Forslag til varamedlem:** Martin Bjørnerud (ny for 1 år)
Elin Gjertsen (ny for 1 år)
Benkeforslag: Ingen benkeforslag
Stemmeresultat: Martin Bjørnerud - 27
Elin Gjertsen - 22
Blanke – 2
Forkastet - 1

**Vedtak:** Martin Bjørnerud valgt for 1 år

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Per K. Clausen | 2026 - 2028 |
| Styremedlem | Berit Hella | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Jørgen Mikkelsen Bakke | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Arild Eldholm | 2026 - 2028 |
| Styremedlem | Inge Stenestø Skogheim | 2025 - 2027 |
| Varamedlem | Martin Bjørnerud | 2026 - 2027 |

### 5.2 Valg av valgkomite

Forslag til kandidater: Bjarne Træland (valgt for 1 år)
Petter Fuglum (valgt for 1 år)
Amalie Dale Revheim

**Vedtak:** Enstemmig valgt.

## 6. Innkomne forslag til Generalforsamlingen

### 6.1 Oppsetting av skilt i for å redusere innkjøring i borettslaget om natten.

**Forslag til vedtak:**

**Stemmeresultat:** For - 17
Imot - 21
(Blanke – 14)

**Vedtak:** Godkjent.

**6.2 Varmepumpe**

**Forslag til vedtak:** Styret presiserer at den enkelte andelshaver er ansvarsvarlig for mulige skader varmepumpen kan medføre

**Stemmeresultat:** For - 43
Imot - 9

**Vedtak:** Godkjent.

**6.3 Varmepumpe**

**Forslag til vedtak:** Stemt over i sak 6.3

**Stemmeresultat:** For -
Imot -

**Vedtak:** Godkjent.

**6.4 Varmepumpe**

**Forslag til vedtak:** Stemt over i sak 6.3

**Stemmeresultat:** For -
Imot -

**Vedtak:** Godkjent.

**6.5 Regelmessig vedlikehold i borettslaget**

**Forslag til vedtak:** Styret mener at denne saken ikke har noe på en generalforsamling å gjøre. Generalforsamlingen bør avvise forslaget.

**Stemmeresultat:** Enstemmig vedtatt å forkaste sakene
**Vedtak:** Godkjent.

**6.6 Vaktmesters kontrakt**

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Styret mener at denne saken ikke har noe på en generalforsamling å gjøre. Generalforsamlingen bør avvise forslaget. |
| **Stemmeresultat:** | Enstemmig vedtatt å forkaste sakene |
| **Vedtak:** | Godkjent. |

## Underskrifter:

**Møteleder**

Per K. Clausen

**Referent**

Inge Stenestø Skogheim

**Protokollunderskriver**

Bodil Eide

**Protokollunderskriver**

Kjell Torsheim

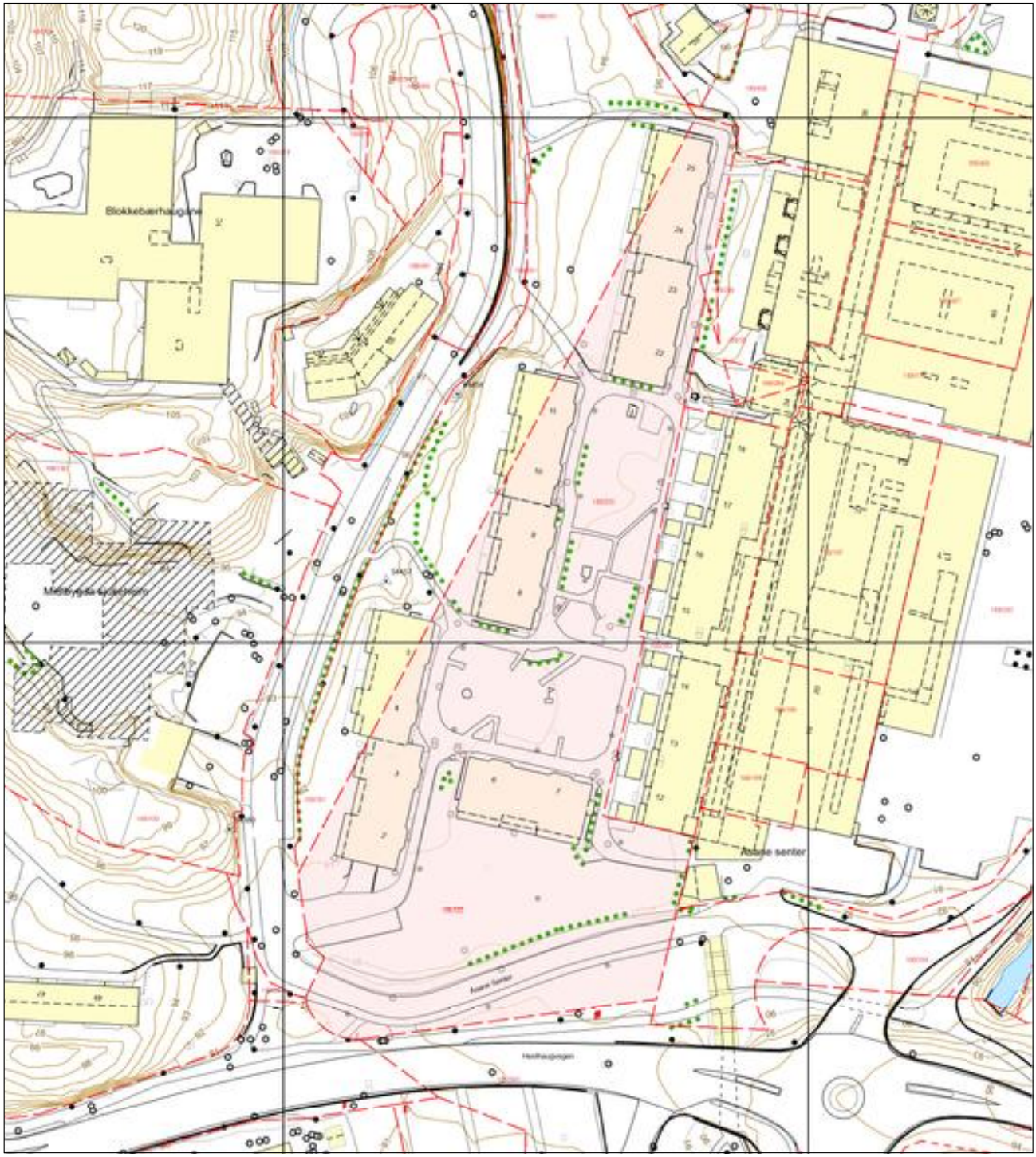
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/202/0/0
Adresse: Åsane Senter 22, 5116 ULSET m.fl.

N



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

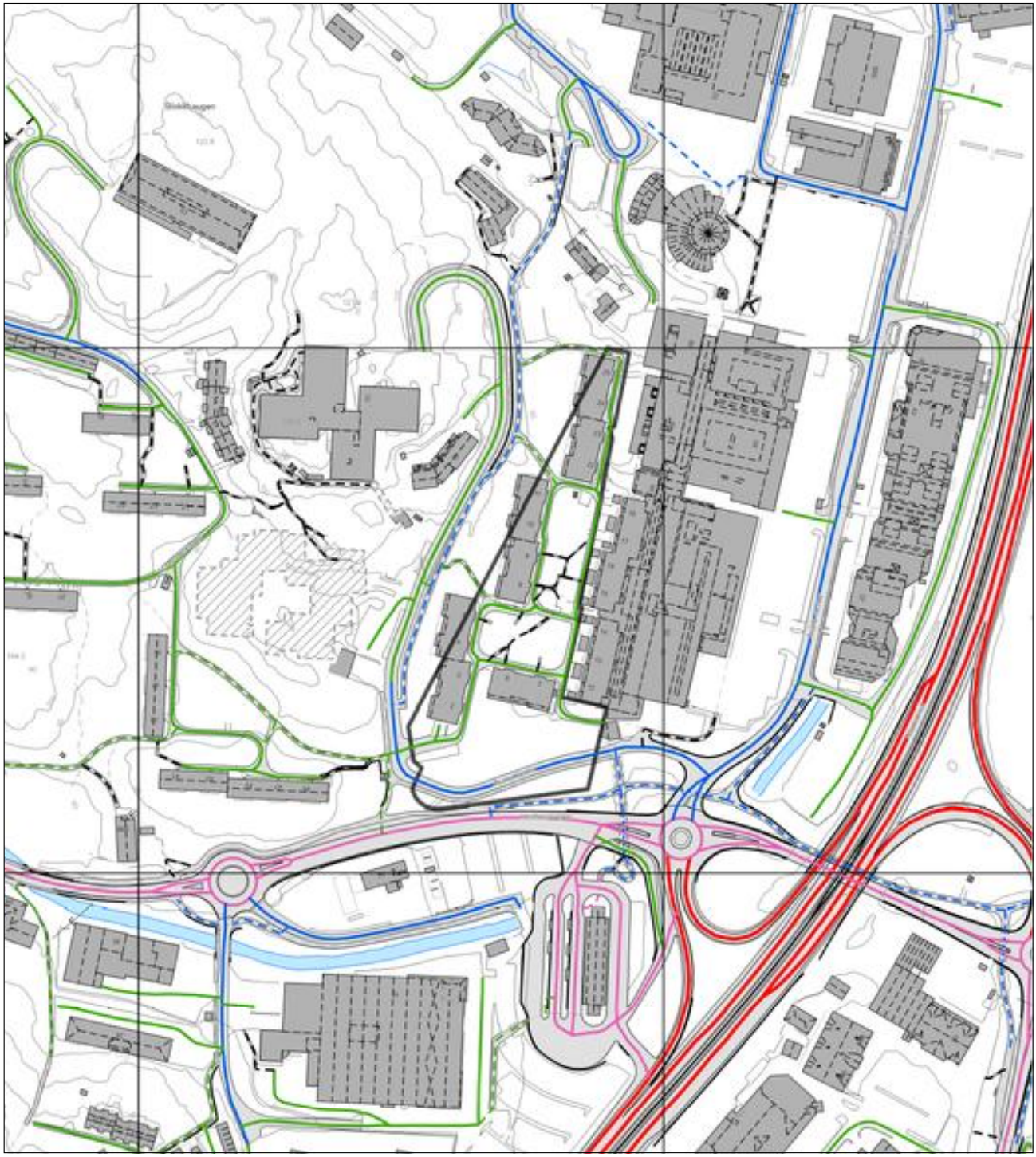
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/202/0/0
Adresse: Åsane Senter 22, 5116 ULSET

N



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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 188/202/0/0
Utlistet 08. mai 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261653952** | Grunneiendom | 0 | Ja | 15 207,1 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3715000 | 32 | ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.08.1975 | | 68,3 % |
| 65830000 | 34 | ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 31.05.2023 | 202220564 | 18,7 % |
| 19250000 | 34 | ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 31.05.2012 | 200506657 | 12,9 % |
| 65480000 | 35 | ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.04.2020 | 201715039 | < 0,1 % (2839,4 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 19250000 | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 12,9 % |
| 65830000 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | 10,3 % |
| 65830000 | 2010 - Veg | 4,3 % |
| 65830000 | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | 2,2 % |
| 65830000 | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 1,1 % |
| 65830000 | 2012 - Gate med fortau | 0,6 % |
| 65830000 | 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. | 0,1 % |
| 65480000 | 1110 - Boligbebyggelse | 0,1 % |
| 19250000 | 1130 - Sentrumsformål | < 0,1 % (1,7 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65920000 | 35 | ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER | 202220553 | 35,1 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 97,8 % |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1130 - Sentrumsformål | Sentrumskjerne | S2 | 2,2 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 2,9 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 21,5 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 24,9 % |

## 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 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **9930000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |
| **9930000** | 1 - Nåværende | 120 - Senterområde | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| **9930000** | 111 - Krav om reguleringsplan | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **3710000** | 30 | ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER | 3 | 190002228 |
| **66290000** | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 2 | 202220546 |
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **3590000** | 30 | ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB) | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **188/100** | 300820616 | - | Annen lagerbygning | Rammetillatelse | 19.08.2020 | 202011459 |
| **188/100** | 301253267 | - | Sykehjem | Igangsettingstillatelse | 01.03.2024 | 202314508 |
| **188/219** | 300820994-1 | Tilbygg | Sykehjem | Igangsettingstillatelse | 11.11.2022 | 202216977 |
| **188/219** | 300820994-1 | Tilbygg | Sykehjem | Igangsettingstillatelse | 11.11.2022 | 202011617 |
| **188/174** | 9494138-3 | Tilbygg | Kjøpesenter varehus | Meldingssak registrer tiltak | 07.09.2012 | 201215098 |

## 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 08. mai 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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

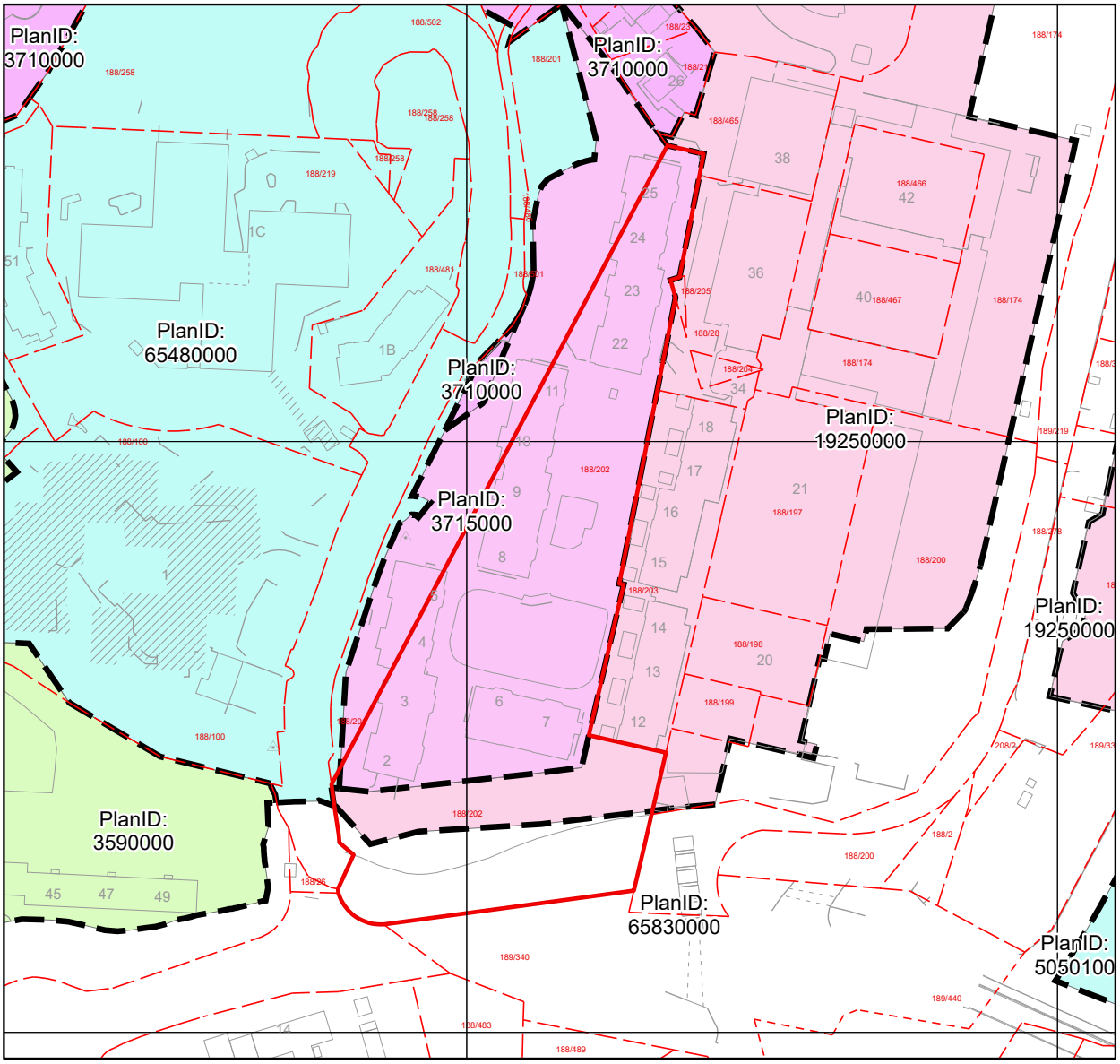
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 08.05.2026 Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

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:
PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

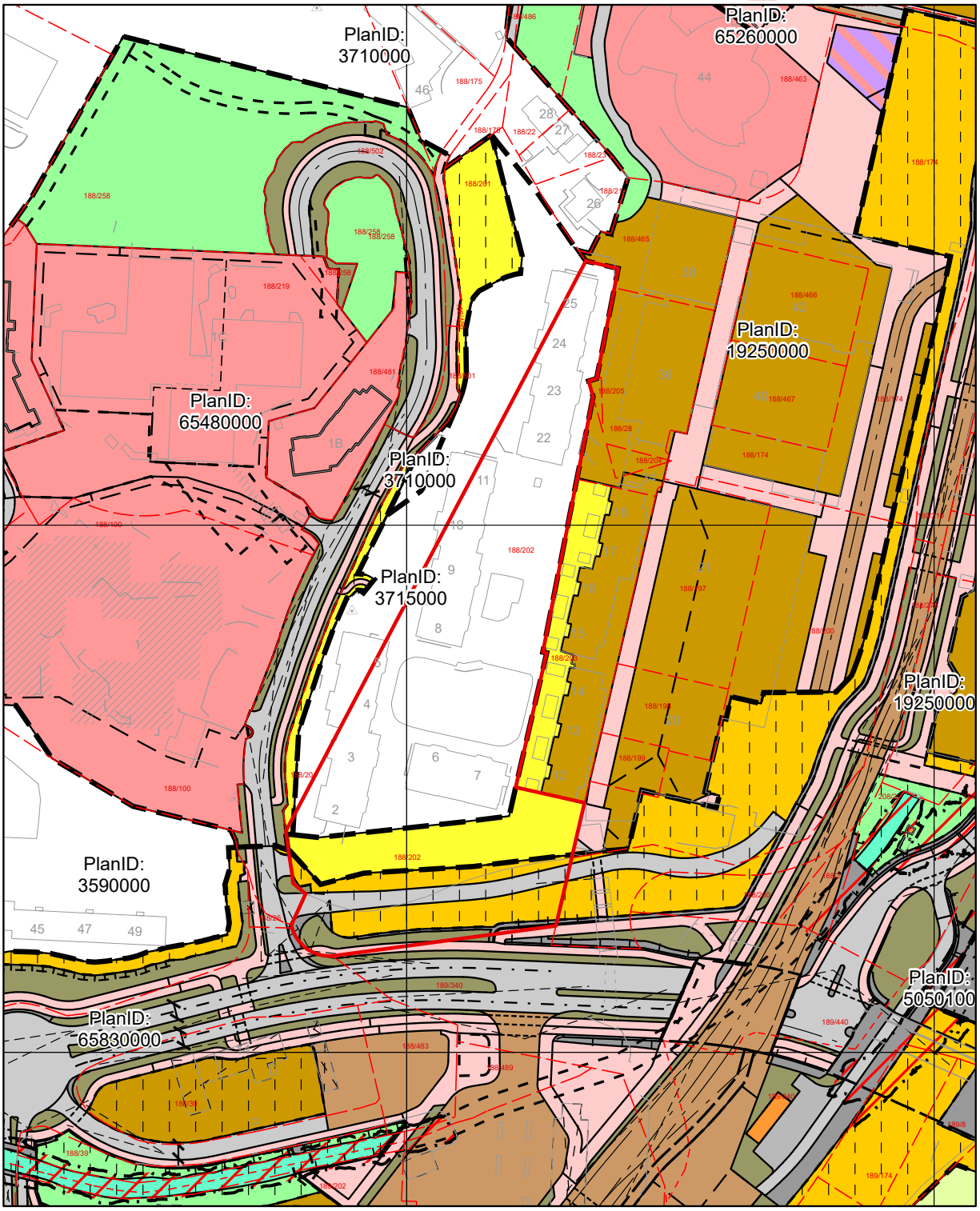
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 08.05.2026 Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

N

PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Sikringsone

## Plangrense

- Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Annet landbruksområde
- Kjørevei

## Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
- 1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
- 1510 - Energianlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1831 - Kontor, tjenesteyting

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2020 - Bane
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2070 - Kollektivknutepunkt
- 2072 - Kollektivterminal
- 2080 - Parkering
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 08.05.2026 Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

N

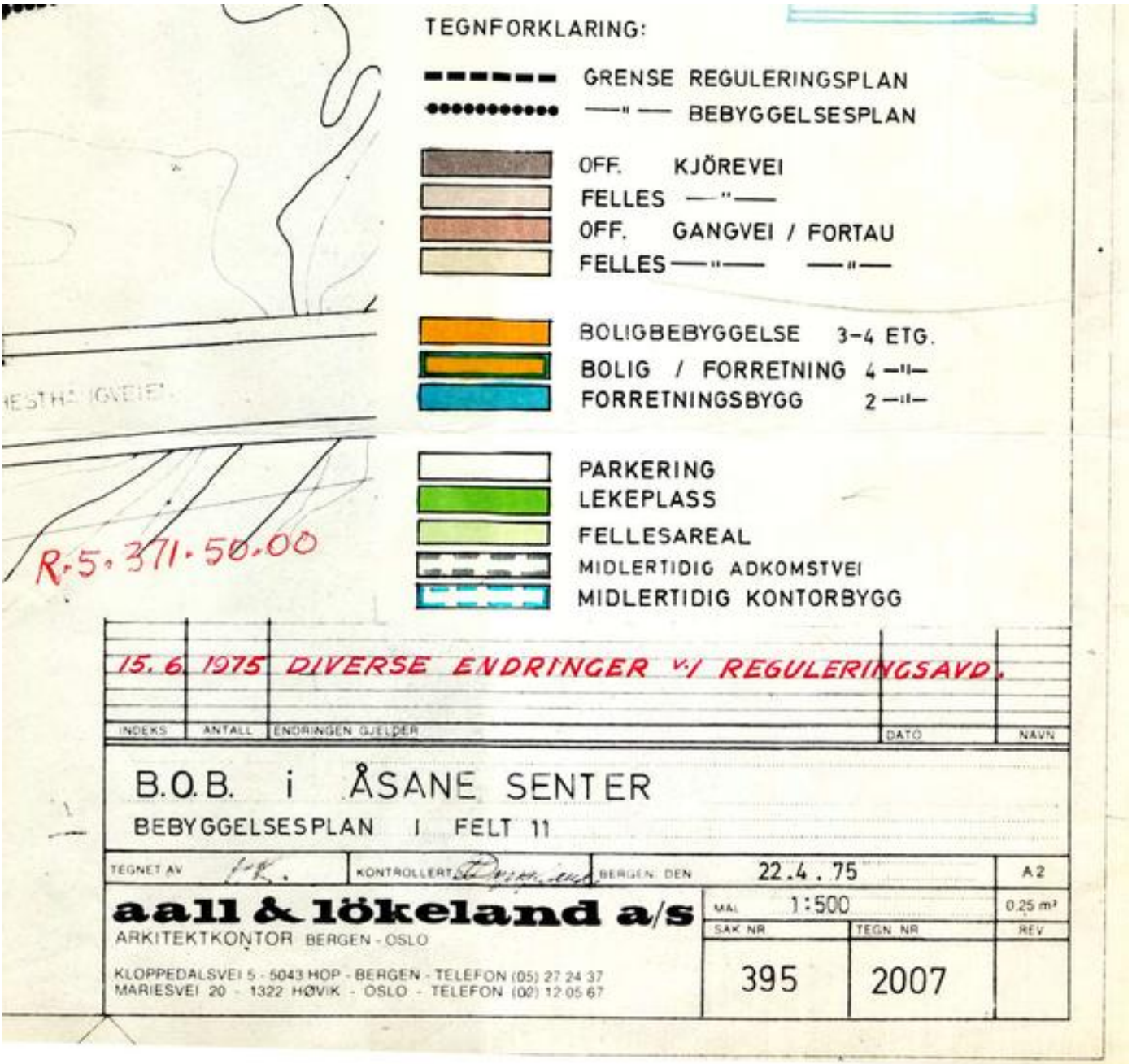
PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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

Eiendomsflate




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


TEGNFORKLARING:
GRENSE REGULERINGSPLAN
—"— BEBYGGELSESPLAN
OFF. KJÖREVEI
FELLES —"—
OFF. GANGVEI / FORTAU
FELLES —"— —"—
BOLIGBEBYGGELSE 3-4 ETG.
BOLIG / FORRETNING 4 —"—
FORRETNINGSBYGG 2 —"—
PARKERING
LEKEPLASS
FELLESAREAL
MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI
MIDLERTIDIG KONTORBYGG
R.5.371.50.00
15.6.1975 DIVERSE ENDRINGER v/ REGULERINGSAVD.
INDEKS
ANTALL
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
B.O.B. i ÅSANE SENTER
BEBYGGELSESPLAN I FELT 11
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN DEN 22.4.75
A2
aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37
MARIESVEI 20 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 67
MÅL 1:500
0,25 m²
SAK NR
TEGN NR
REV
395
2007

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

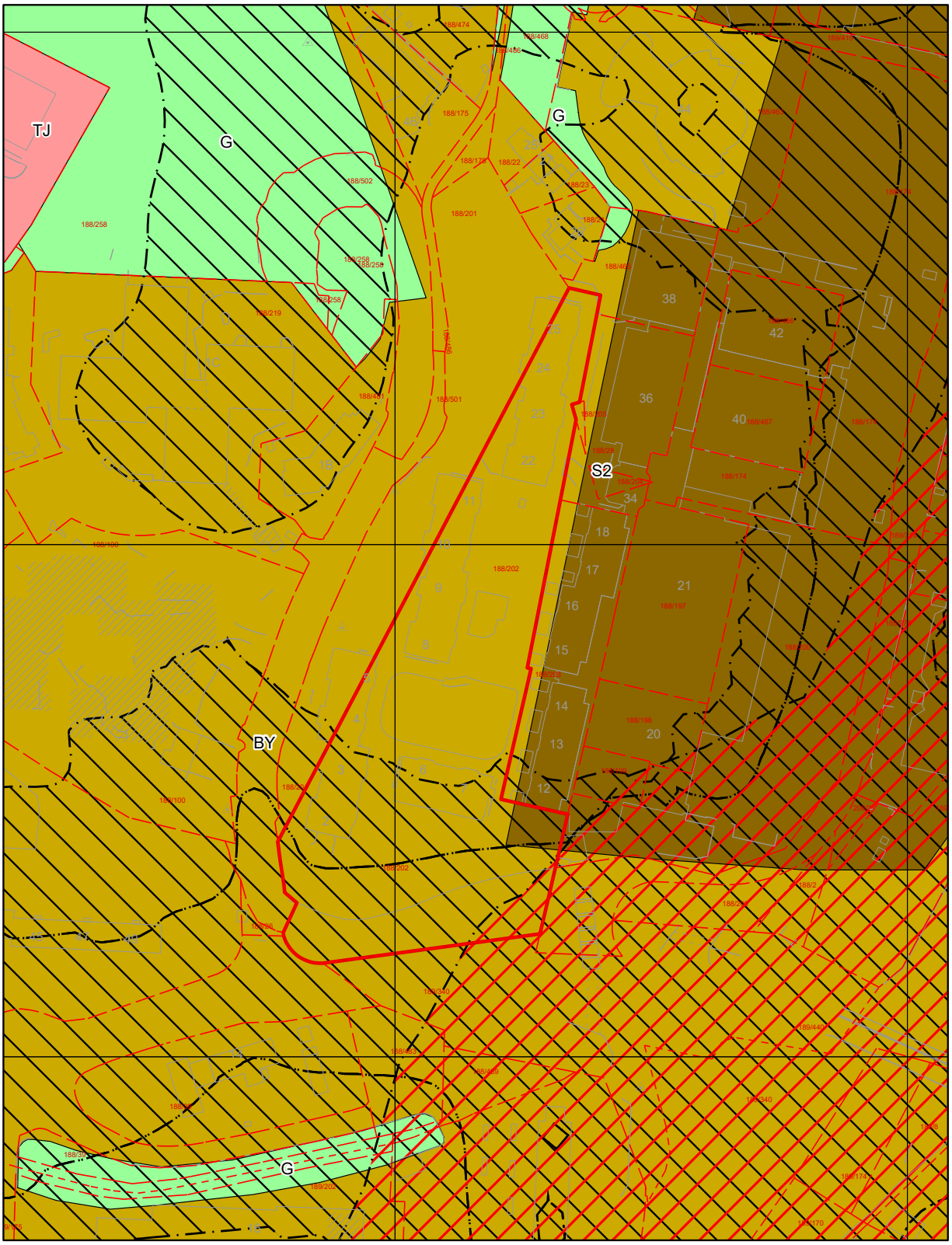
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

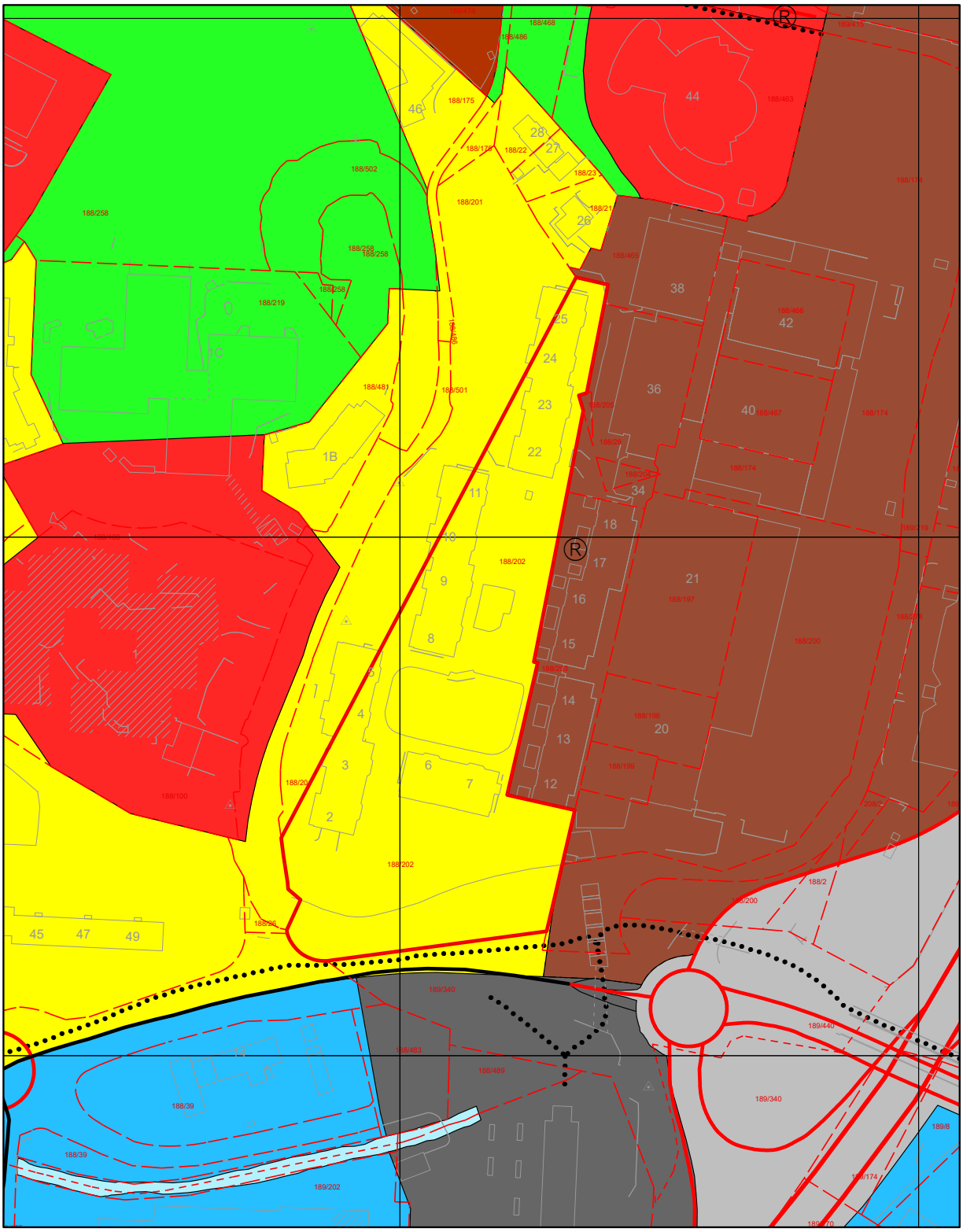
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.05.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

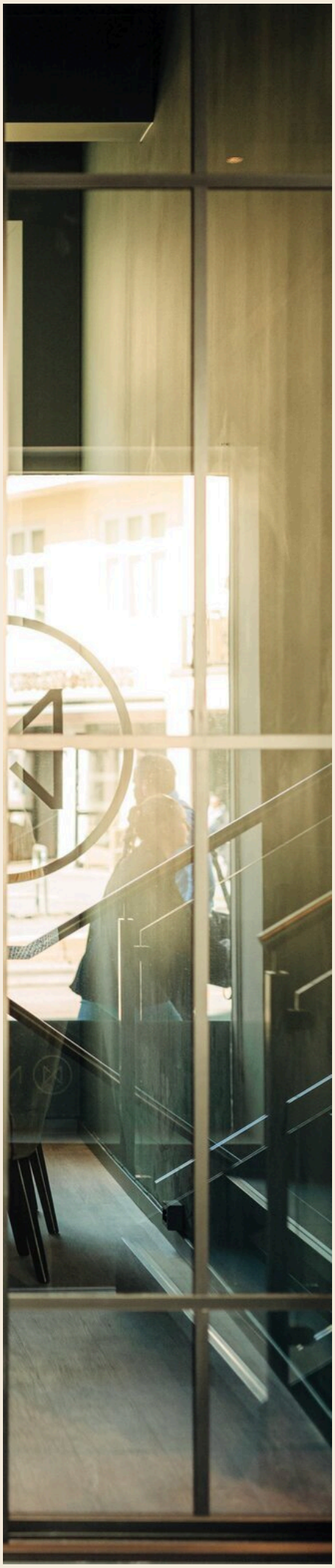
Terminal (N)

Velkommen til

# Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



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: 19-0303/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsane Senter 23 5116 ULSET
Matrikkel: Gnr 188, bnr 202 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:


**Nika Nasibi**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
n.nasibi@nordvikbolig.no
954 45 791