NORDVIK

Åsane Senter 22

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Åsane Senter 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
54	Nabolagsprofil
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026







Nøkkelinformasjon

Nydelig leilighet med innglasset balkong på 13 kvm! Garasjeplass med lader og nytt kjøkken fra 2024. Varmtvann inkludert

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 395 290,-**
Fellesgjeld	**195 794,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 252,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Åsane Senter 22! En innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Åsane. Her bor du med umiddelbar nærhet til Thon Senter Åsane, matbutikk, treningssenter og kollektivtilbud.

- Perfekt førstegangskjøp!
- Innglasset balkong på 13 m² med ettermiddagssol
- Nytt, lekkert kjøkken fra 2024
- Mye inkludert i felleskostnadene bl.a. varmtvann og grunnpakke tv/internett
- Disponerer en garasjeplass med elbillader
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer to eksterne boder/skap på totalt 5,5 m²

Området:

- 4 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

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 67 kvm



IMOTIV.NO


















APERITIVO


APERITIVO








BOSCH









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
19-0163/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsane Senter 22, 5116 ULSET
Gnr 188, bnr 202 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 54 i Rosenkilde Borettslag, org.nr. 953072041

Selger
Malin Haugland

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
195 794,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 385 794,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 395 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 404 790,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 67 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 5,1 m² og et eksternt skap på 0,4 m² i kjeller.
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: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

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

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.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Fikset balkongvinduene.
- Nytt dusjkabinett og vask.
- Malt overflater gulv og vegger på bad.

2024:
- Nytt kjøkken.

2023:
- Montert ladeboks på garasjeplass.

2022:
- Nytt toalett.

2021:
- Byttet gulv.
- Veggfornyer og malt vegger.

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. Leif Nævdal Consulting AS montert dusjkabinett, toalett og vask 04.05.2026. GK Norge, avdeling Bergen. Monterte lampe og koblet fra varmeovn. 05.05.2026. Malte overflater, gulv og vegger. Egen innsats i april 2026.

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. Hindenes Bygg utfører arbeid på fasade våren og sommeren 2026.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Drenering er utført rundt bygg vinteren 2026.

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. Takstrapport.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Rehabilitering av borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Ytterveggene er med betong/murkonstruksjon og bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking eller tilsvarende.
- Etasjeskille med betongdekker.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

Utvidet el-kontroll:
- En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.
- Kombinert kjøle-/fryseskap.
- Ventilator.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knagger på vegg i gang og på soverom.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- 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. 1 357 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 252,- 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 3 893,-

Styreleder opplyser at det månedlige beløpet for felleskostnader vil øke med 25% fra 01.07.2026 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 endringer kan forekomme.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 648 517,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 594 068,- 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 195 794,-pr. 08.05.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 42 576 534,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,07%, flytende
Andel av saldo: kr 43 732,-
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,88%, flytende
Andel av saldo: kr 66 452,-
Innfrielsesdato: 17.06.2038

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,88%, flytende
Andel av saldo: kr 85 610,-
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.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0001391081

Tomt

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
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 måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Noe planering og opprydding.
- Montering av håndlist i trapper til garasje.

Det ble gitt en frist på å utføre nevnte arbeider innen 01.10.1977, men det er uvisst om det er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. 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 fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 20.01.2015.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Vann og avløp: 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 øk 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 med 25% fra 01.07.2026 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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

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

Samlet skal selger betale kr. 141 311,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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 22
5116 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1976
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	54 m^2
Sum alle bygg BRA:	72 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	8.5.2026 (Gyldig til 8.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	3	1	1

Supertakst

GNR: 188 BNR: 202 ANR: 54
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Åsane Senter 22
5116 Ulset

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42766

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Våtrom	TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.5.2026	**8.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Malin Haugland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åsane Senter 22, 5116 Ulset**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**188**	Bruksnr:	**202**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**54**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong

Ytterveggene er med betong/murkonstruksjon og bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking eller tilsvarende.
Etasjeskille med betongdekker.
Vinduer med 2-lags isolerglass

OVERFLATER:
Gulv- Malt gulvbelegg på bad. Laminat på øvirge rom.
Vegg- Malt strie fornyet på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett betong himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på bad og kjøkken fra felles anlegg.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	54	0	13	0
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m^2	**72**	**54**	**5**	**13**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**54** Romfordeling: -Entre: 4,7 m² -Bad: 5,6 m² -Bod: 3,4 m² -Stue: 20,5 m² -Kjøkken: 6,4 m² -Soverom: 11,5 m² Takhøyde målt i stue 2,46 m 1,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**13**	**0**
Totalt m²	**67**	**54**	**0**	**13**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: -Ekstern bod:: 5,1 m² -Ekstern bod/skap: 0,4 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lydklasse) Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 2001/2004	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Omluftsvifte (Kullfilter)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Det er montert Omluftsvifte (Kullfilter) over stekesonen. Det er samtidig registrert aktivt avtrekk fra felles anlegg. Avtrekkene er testet med papir og det registreres sug.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



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

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2015 (Kilde: Det er fremlagt samsvarserklæring fra tunestvedt as.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på hele anlegget utenom innmaten i sikringsskapet/nye automatsikringer

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det mangler samsvarserklæring på hele anlegget utenom innmaten i sikringsskapet/nye automatsikringer. Resterende anlegg er eldre uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Aktivt avtrekk på bad og kjøkken fra felles stamme.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad. TG-2 pga alder/type ventilasjon

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Badet må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Hulltakinng info:
Det er brukt eksisterende hull i vegg ved hovedstoppe kran fra tilstøtende rom bak dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Overflater info:
Malt gulvbelegg. Malt slett tapetfornyer. Og malt betong himling.

Fallforhold Info
35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Opprinnelig plast sluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at det sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere

- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes: - Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør - Sjekk om borettslaget dekker utskiftninger av eldre sluk. -Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Ventilering info:
Aktivt avtrekk fra felles stamme er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Anbefalte tiltak

Grunnet badets alder og tilstand anbefales det renovering av badet.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)
200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malin Haugland	9578-5993-4-3975978	2026-05-11 20:13:32

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsane Senter 22, 5116 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Malin Haugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

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: SP0001391081
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: Leif Nævdal Consulting AS montert dusjkabinett, toalett og vask 04.05.2026. GK Norge, avdeling Bergen. Monterte lampe og koblet fra varmeovn. 05.05.2026. Malte overflater, gulv og vegger. Egen innsats i april 2026.

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

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: Hindenes Bygg utfører arbeid på fasade våren og sommeren 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering er utført rundt bygg vinteren 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre

---

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? Takstrapport

---

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: Rehabilitering av borettslaget.

---

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: 19-0163/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Malin Haugland	**2026-05-11**

Identifikasjon

Malin Haugland

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



Adresse	
Åsane Senter 22, 5116 ULSET	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293546**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742435**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
179,53 kWh/m²	**9 695 kWh**



Åsane Senter 22, 5116 ULSET

Detaljering

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



Åsane Senter 22, 5116 ULSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Åsane Senter 22

Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	16 min 1.1 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	24 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	4 min 0.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	22 min 1.9 km

Offentlig transport

Åsane terminal Totalt 31 ulike linjer	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 12 km
Bergen Flesland	27 min

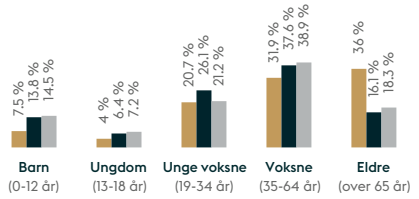
Barnehager

Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Åsane Storsenter	3 min
Kiwi Åsane Storsenter	4 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

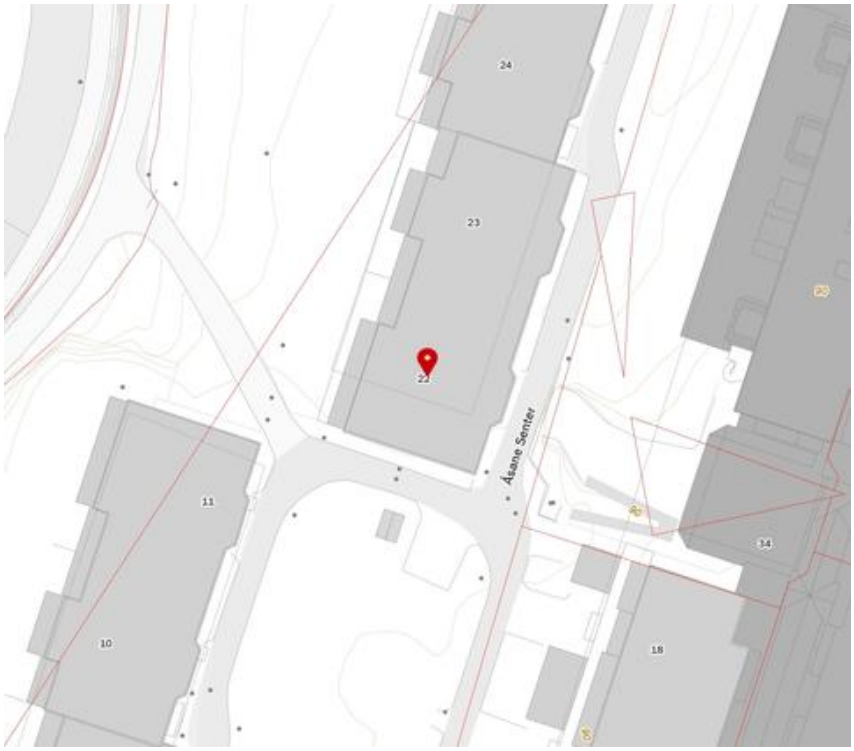
«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»

— 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

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.

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, 25. april 2019 og den 21. april 2022 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 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 imot 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, mv. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte 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 til stede, 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 inklusive 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell 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 håndverkere, 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).

12-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

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.

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

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-CA9KS-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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: WS1JY-CWS-GQMQ-UVW72-J0YWI-4SCT9

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.

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.

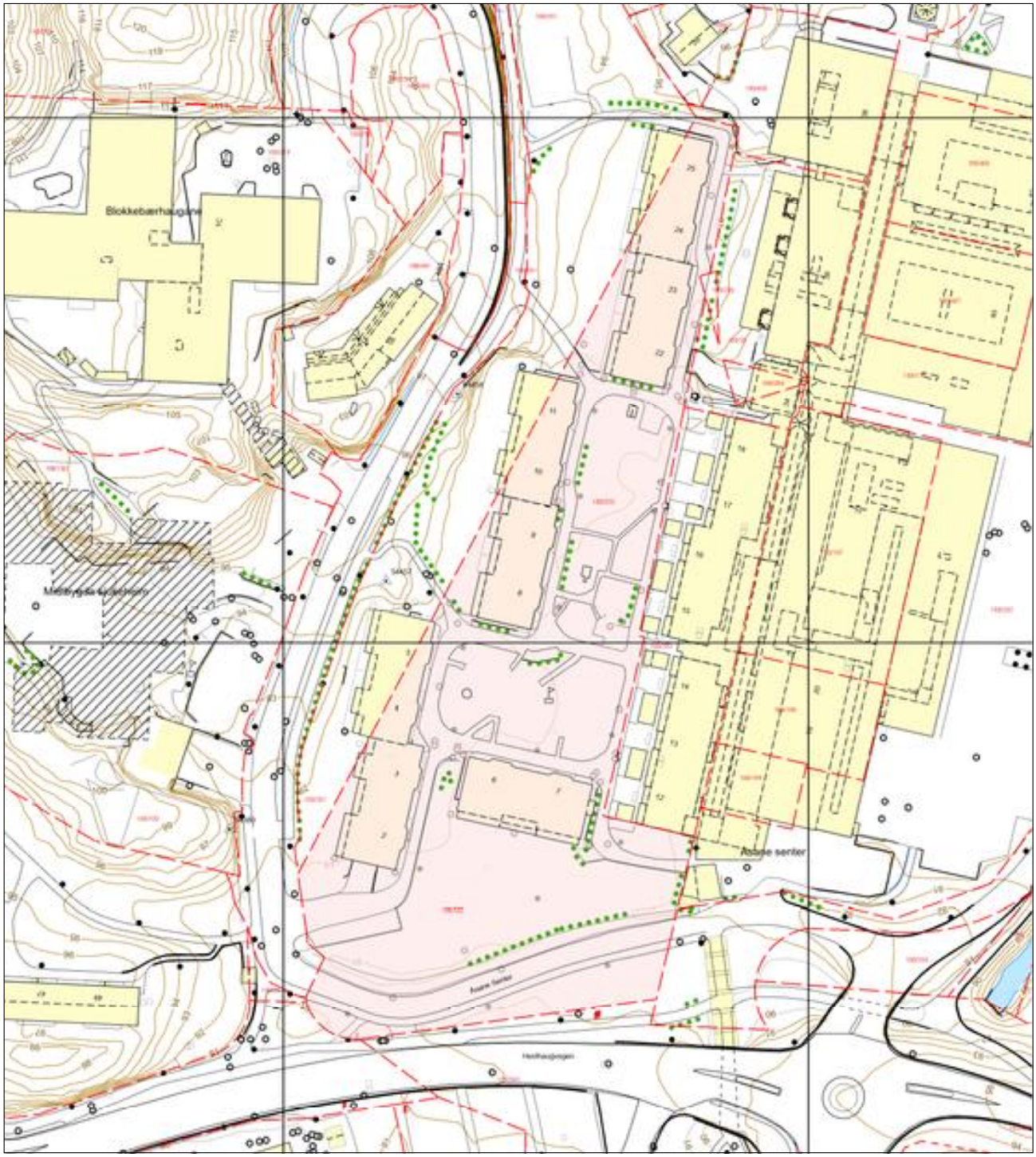
BERGEN
KOMMUNE

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

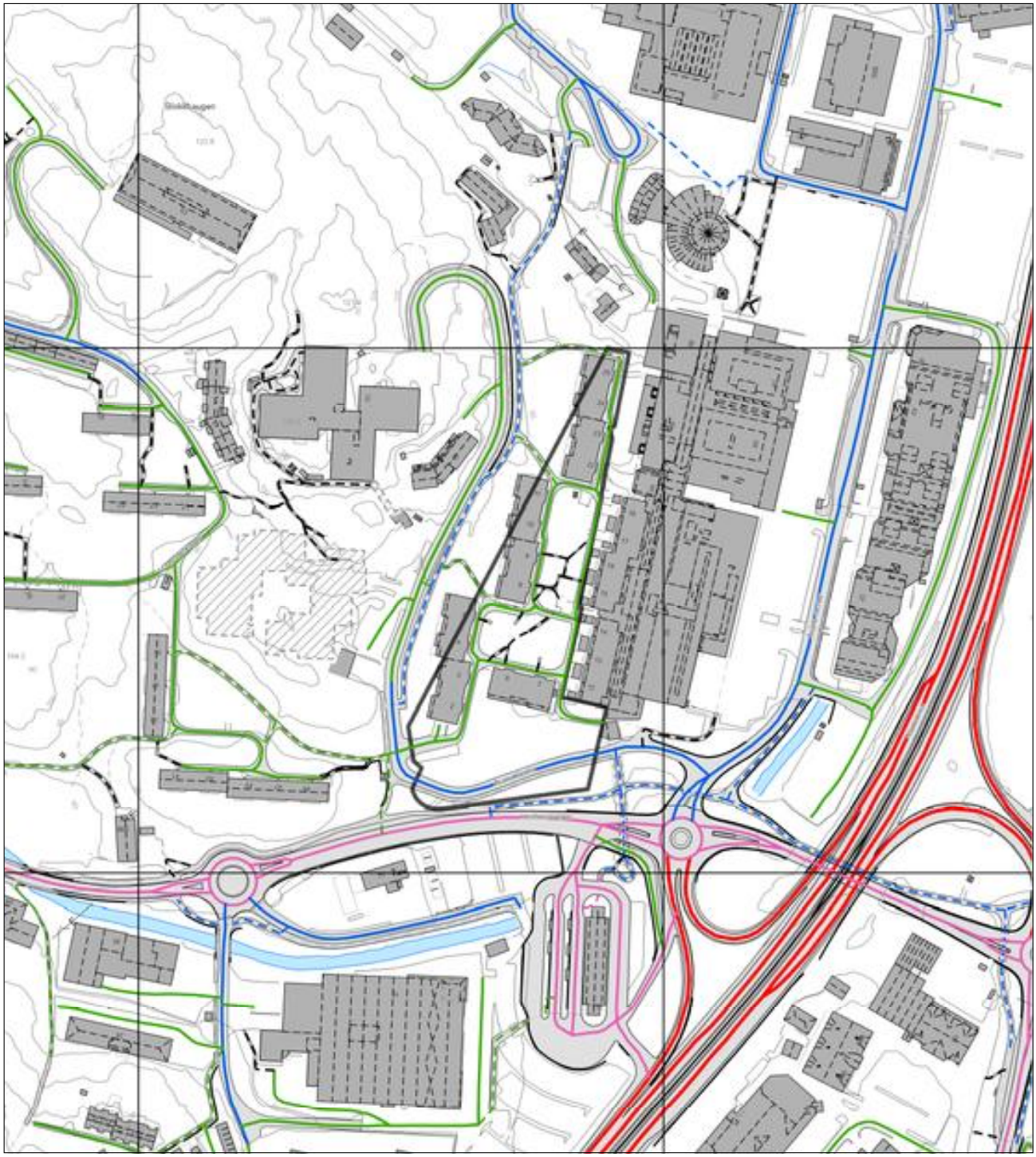
BERGEN
KOMMUNE

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.

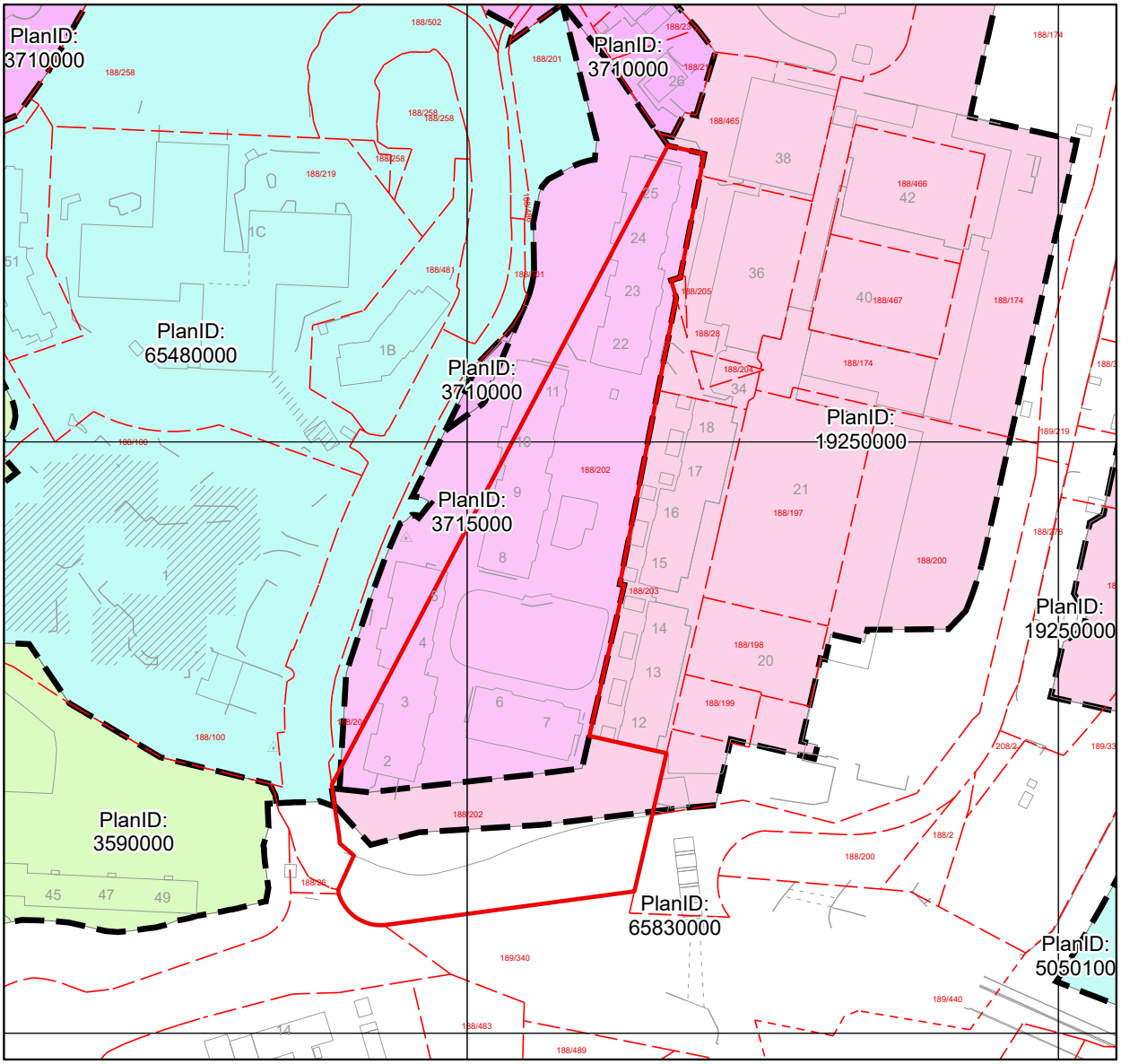
N

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

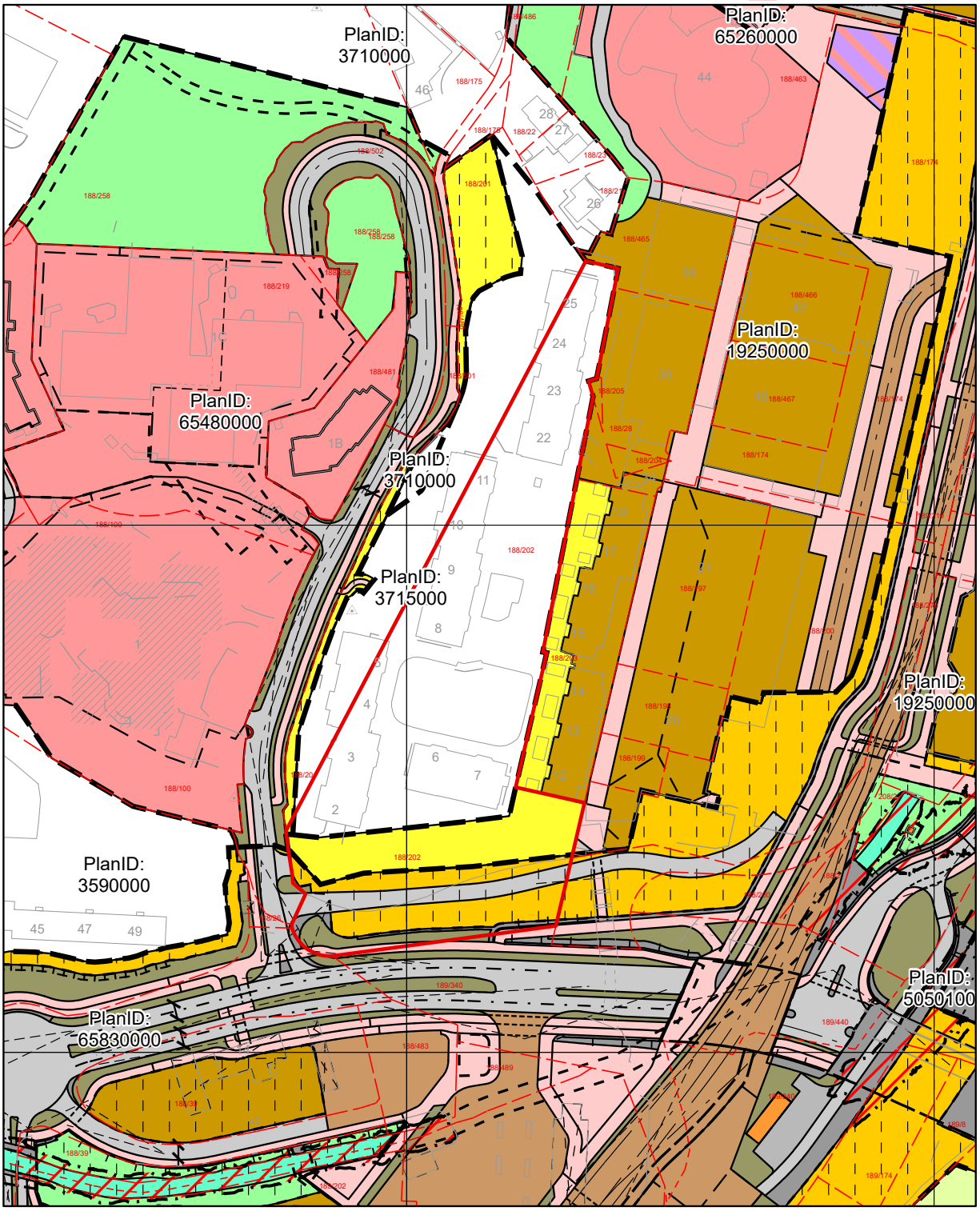
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 08.05.2026 Adresse: Åsane Senter 22 m.fl.

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

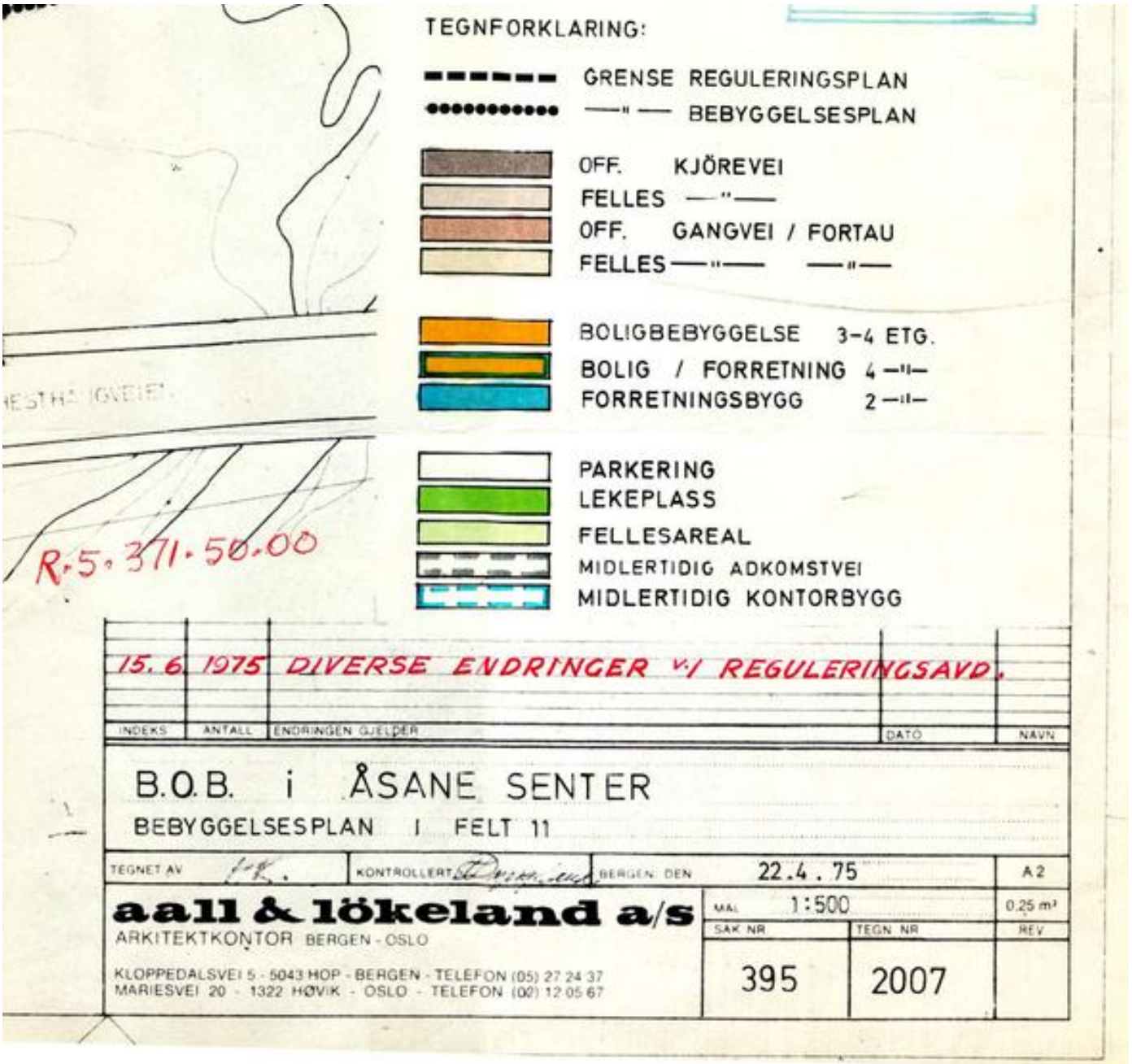
PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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

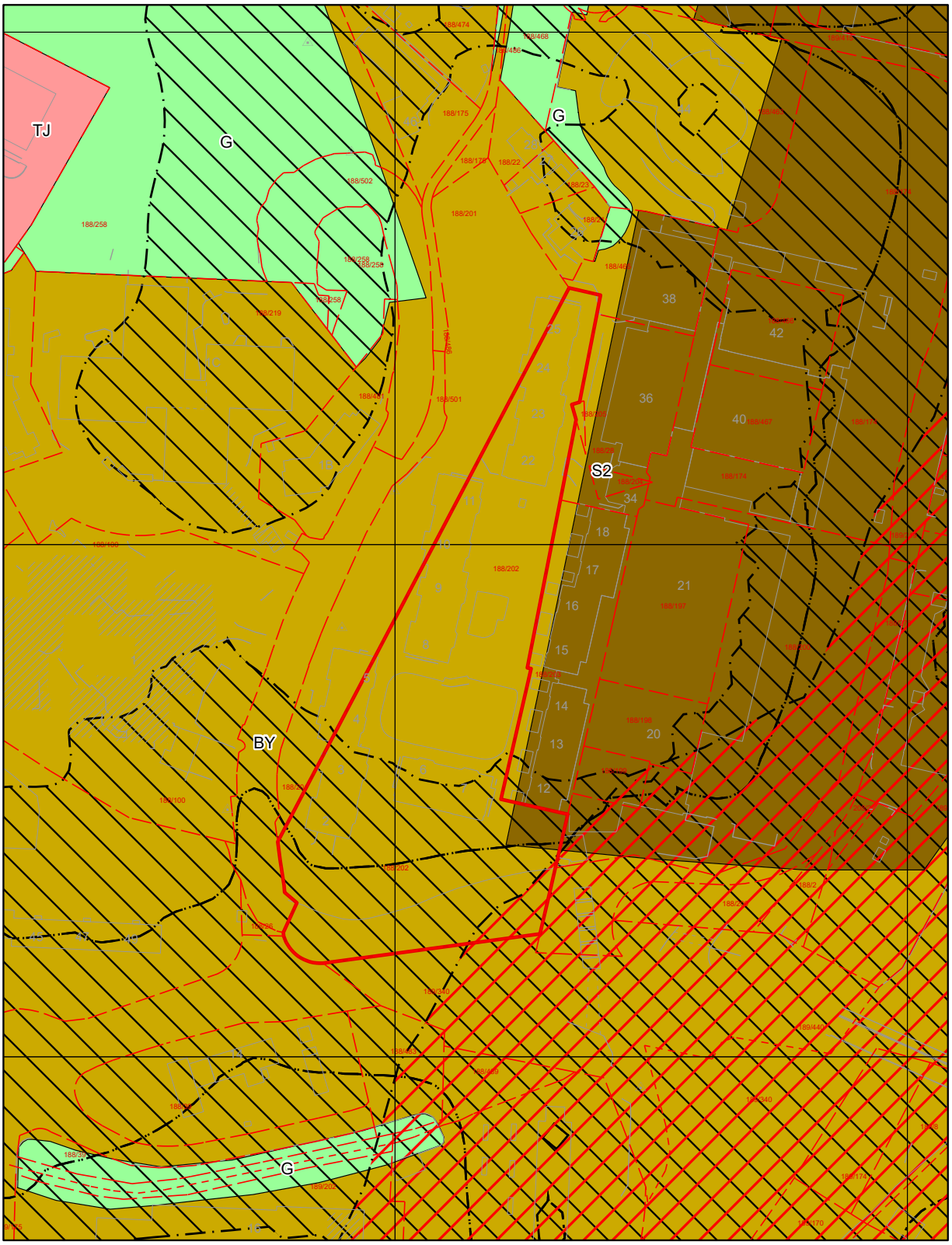
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.05.2026

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

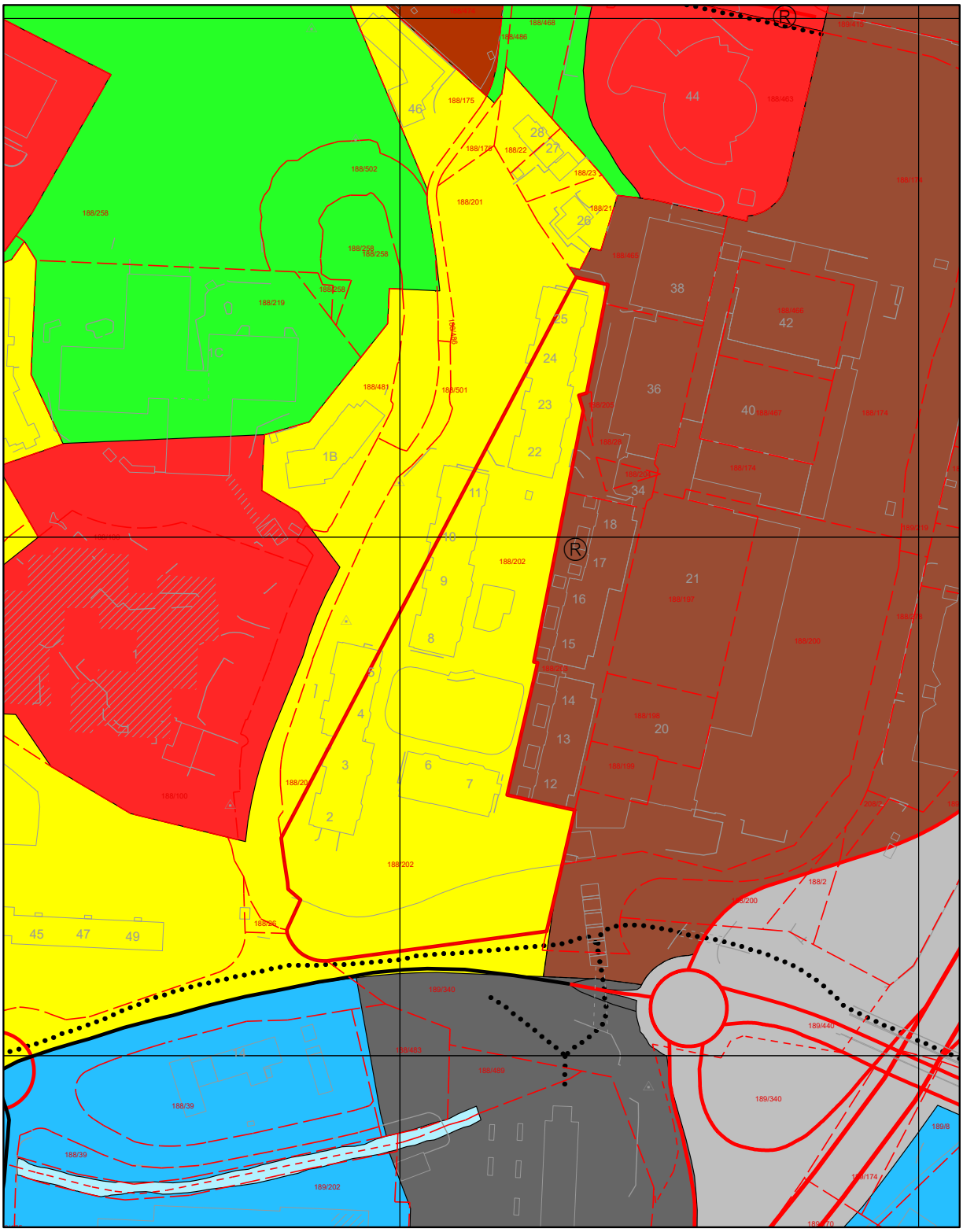
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.05.2026

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)

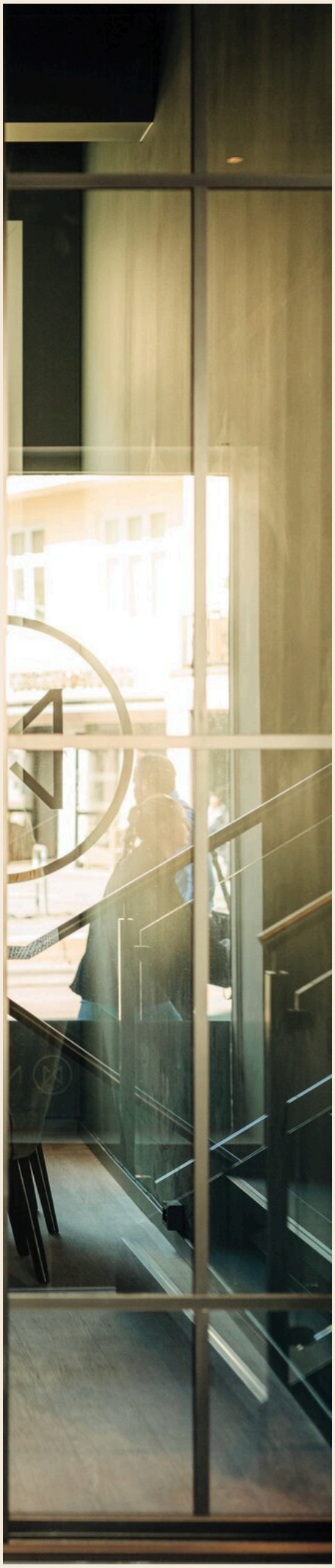
Velkommen til

Nordvik Bergen

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

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

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: 19-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsane Senter 22 5116 ULSET
Matrikkel: Gnr 188, bnr 202 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

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