NORDVIK

Prestestien 6

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Prestestien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026







Nøkkelinformasjon

Koselig 3-roms leilighet med 11 m² balkong. Varmtvann & tv/internett inkl. Kun 5 min til buss!

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 698 867,-**
Fellesgjeld	**499 371,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 408,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Prestestien 6 - en 3-roms leilighet med ryddig planløsning og stort potensial. Beliggende i et etablert og barnevennlig borettslag med kort vei til kollektivtransport, Åsane sitt brede servicetilbud, og flere gode turmuligheter

Høydepunkter:

- Herlig balkong på 11 m² med gode solforhold
- Mulighet for leie parkering i borettslaget
- Varmtvann, sentralvarme og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskostnader
- Balansert ventilasjon
- Disponerer ekstern bod i kjeller
- Ingen dokumentavgift!

Område:

- 400 m til buss
- 14 min kjøring til Bergen sentrum
- Vakre turmuligheter utenfor egen inngangsdør
- Kort vei til Åsane Senter, Horisont & IKEA
- Coop Prix Prestestien og Kiwi Ulset innen 9 min gange

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

IMOTIV.NO

Prestestien 6



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























DEN SMARUTETE
KOKEBOKEN






















SÁPO


SÁPO



















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
19-0321/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Prestestien 6, 5118 ULSET
Gnr 188, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 294 i Prestestien Borettslag, org.nr. 952780905

Selger
Marit Sjursæter

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
499 371,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 689 371,- (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))
---
3 698 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 708 367,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Parkering
Parkering skjer på oppmerkede plasser eller i garasje, i tråd med borettslagets parkeringsreglement. Parkering registreres via appen UNUM, og gjesteparkering er begrenset til 100 timer per måned. Egne plasser er avsatt til bevegelseshemmede, samt til

bobiler/campingvogner/tilhengere mot avgift. Ladeplasser for elbil finnes ved abonnement. Garasje tildeles etter venteliste.

Modernisering og påkostninger
2016:
- Ny kjøkkeninnredning

2014:
- Bad, toalettrom og vaskerom oppgradert i regi av borettslaget.
- Etablert balansert ventilasjon i regi av borettslaget.
- Nye garderobeskap
- Lagt nye gulv

1995:
- Utvidelse av altaner og utskifting av en del vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Anders Grevstad i regi av Prestestien Borettslag i 2014. Oppgradert bad, toalettrom og vaskerom.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Anders Grevstad i regi av Prestestien Borettslag i 2014.

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: Prestestien Borettslag: Oppgradering av altan og utskifting av en del vinduer i 1995.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Nytt ventilasjonsanlegg i 2014.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Takstmann Nikolai Haaland 18.august 2026.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Borettslaget er nå så gammelt at de påregner en del kostnader med vedlikehold fremover. Ettersom borettslaget er i prosess med tilstandsanalyse som først vil bli ferdig om ca en måned, har borettslaget ikke oversikt over konkrete gjøremål som må til eller kostnader med disse.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og noe trekledning.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Kjøkken (overflater og innredning)
- Vannbåren varme
- Våtrom Bad - overflate vegg/himling
- Våtrom Bad - overflate gulv
- Våtrom Bad - membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom Bad - dokumentasjon
- Våtrom Vaskerom - membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom Vaskerom - dokumentasjon

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

- Varmekabler på bad og toalettrom.
- Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 038,77 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 408,- pr. mnd.
Inkluderer: Renhold, TV og internett, dugnad, varmtvann og varme, kommunale avgifter/eiendomsskatt, byggforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr. 130,-
- TV og internett kr. 439,-
- Dugnad kr. 65,-
- Varmtvann og varme kr. 843,-
- Felleskostnader kr. 5931,-

Det må påregnes økte felleskostnader i årene fremover som følge av kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov i borettslaget. Konkret omfang og kostnad er foreløpig ikke fastsatt, da borettslaget er i en pågående tilstandsanalyse.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Prestestien borettslag består av totalt 655 leiligheter fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker. Borettslaget er i dag et veldrevet borettslag med gode boligkvaliteter og et attraktivt bomiljø. Selv om borettslaget ble ferdigstilt i 1970 og nå har over 50 års historie, holder både bygninger og leiligheter en høy standard.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 499 371,-pr. 09.09.2026

Prestestien borettslag har en total fellesgjeld på kr 308 745 863,- per 09.09.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Andel av saldo: kr 51 036,29
Innfrielsesdato: 01.12.2042

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,65%
Andel av saldo: kr 0,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Andel av saldo: kr 5 125,09
Innfrielsesdato: 15.07.2033

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Andel av saldo: kr 0,01
Innfrielsesdato: 15.07.2042

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Andel av saldo: kr 0,00
Innfrielsesdato: 15.01.2056

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Andel av saldo: kr 443 203,85
Innfrielsesdato: 30.06.2066

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at borettslaget påregner en del kostnader med vedlikehold i årene fremover. Borettslaget er i en prosess med tilstandsanalyse, men har foreløpig ikke oversikt over konkrete gjøremål som må til, eller kostnader med disse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2025 et positivt resultat på kr. 8 384 989,-.

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder og katter skal registreres hos kontoret etter søknad fra eier.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79005197

Tomt

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

Området er svært barnevennlig, med flere barnehager og skoler i kort gangavstand.
Både Haukedalen skole og Blokkhaugen skole ligger kun ca. ni minutters gange fra boligen. For de minste ligger blant annet Espira Ulsetskogen barnehage, Ulset barnehage og Blokkhaugen barnehage innen omtrent 10 minutters gange.

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

Kollektivtilbudet er meget godt. Busstopp ligger kun ca. 400 meter fra leiligheten, og Åsane terminal er en kort tur unna med svært gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige deler av regionen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.06.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utvendig: Enkel rydding og planering, samt utbedring av adkomstvei. Takvannsnedløpene må skjøtes ned, og

takvannet må ledes bort fra grunnmur.
- Innvendig: Tilfluktsrom: montering av aggregat m/sjokkventiler. Anskaffelse av tørrklosetter, samt utbrytningsverktøy. Montering av reservetanker for vann.

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 også en ferdigattest for tilbygg/terrasse datert 19.3.1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det tidligere tørkerommet er slått sammen med vaskerommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om endringen er byggemeldt/godkjent hos kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. Åsane. Gnr 188 Myrdal og bnr 198 Ulvesæter, Prestestien, ikrafttrådt 13.08.1968, regulert til boligformål (blokkbebyggelse).

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Vei støy - gul sone - berøringsgrad 7,1%
- Vei støy - Rød sone - berøringsgrad 4,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål med endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortettning med lavere konfliktnivå.
- Planid: 71380000 - Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306 Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole - Formålet med planleggingen er å forbedre forholdene til myke trafikanter og forbedre krysset ved Midtkleiva. Samt legge til rette for nytt tilbud for syklister.

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 Prestestien borettslag sin eiendom er det tinglyst 9 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om vann/kloakk, råderett og festerett.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

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. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 115,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder 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 18. september 2026

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

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Megler 2
Cathrine Eimstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98693579

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).

Prestestien 6

Nabolaget Prestestien - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	16 min 1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	4 min 2.3 km

Offentlig transport

Prestestien Linje 32	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.8 km
Bergen Flesland	28 min

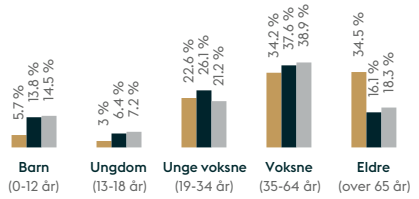
Barnehager

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.7 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Espira Ulsetskogen barnehage (... 300 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Prestestien	4 min
Kiwi Ulset	9 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blokkhaugen skole	9 min
Haukedalen skole	9 min
MOVA Åsane	12 min
SATS Horisont	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Prestestien 6
5118 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1970
Hovedbygg BRA:	77 m^2
Hovedbygg BRA-i:	77 m^2
Sum alle bygg BRA:	84 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	13.8.2026 (Gyldig til 13.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	10	0	3

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes med bakgrunn i alder.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er noe påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin og front til oppvaskmaskin.
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - riss/sprekker i flis
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger - bom (hulrom) under flis
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra at vaskerom ikke har bruksvannsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 1 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk målt til 90cm, dagen krav er 1m.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.8.2026	**13.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Sjursæter**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Prestestien 6, 5118 Ulset**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**188**	Bruksnr:	**29**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**294**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og noe trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og toalettrom, belegg på vaskerom, ellers 1-stavs parkett.
Vegger: Fliser på bad og toalettrom, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2016:
- Ny kjøkken innredning.
2014:
- Bad, toalettrom og vaskerom oppgradert i regi av brl.
- Vann og avløpsrør oppgradert i regi av brl.
- Etablert balansert ventilasjon i regi av brl.
- Lagt nye gulv.
1995:
- Det ble utført oppgradering og utvidelse av balkong.

OPPVARMING:
Radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og toalettrom.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1970 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 forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

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	77	77	0	0	11
Ekstern bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**84**	**77**	**7**	**0**	**11**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entré/gang (7,7m2). Soverom 1 (12,1m2). Soverom 2 (8,7m2). Bad (3,4m2). Toalettrom (0,8m2). Vaskerom (6,4m2). Stue (24,5m2). Kjøkken (9,5m2). Takhøyde i stue målt til 2,49m.	**0**	**0**	**11**
Totalt m²	**77**	**77**	**0**	**0**	**11**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod (7,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue på ca 10,8m2. Rekkverk med fasadeplater. Dekket bekledd med terrassebord i trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1995: - Det ble utført oppgradering og utvidelse av balkong i regi av brl.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Dekke er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet terrassebord, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-2

Balkong på ca. 10,8 m² med utgang fra stue.
Rekkverk er utført med fasadeplater, og dekket er kledd med terrassebord i trevirke.
Det er noe værslitt overflater, normalt vedlikehold må påregnes.
Selve dekket er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet terrassebordene, og det anbefales ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefales å kontrollere membran, beslag og overganger for å sikre at konstruksjonen er tett.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-40. Et vindu med isolerglass i plastkarm. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindu datostemplet 1995, antatt øvrige vindu er eldre.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder og værbelastning.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Flere vinduer er av eldre dato med usikker framtidig funksjon og levetid.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har entrédør samt vinduer og balkongdør med isolerglass i henholdsvis plast- og malte trekarmer.
Enkelte vinduer er datostemplet 1995, mens øvrige antas å være eldre.

På trekarmene er overflatebehandlingen slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning som følge av alder og værbelastning.
Flere isolerglassruter er over 35 år og har dermed økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Karmene bør vedlikeholdes med overflatebehandling, og det må påregnes utskifting av eldre vinduer på sikt for å opprettholde tetthet og funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Fossline med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er noe påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin og front til oppvaskmaskin.

Beskrivelse:
Det er noe påbegynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin og front til oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har innredning fra Fossline med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, samt integrert stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Det er påvist mindre skade i benkeplate ved oppvaskmaskin og front til oppvaskmaskin. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten gi videre skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelse og utbedring av årsaken anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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?	Ja

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Vindu på soverom 1 er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på 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?	**Ja**

Rekkverk målt til 90cm, dagen krav er 1m.

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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**

Brannslange er ikke funksjonstestet.

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør i plast.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Oppgradert i regi av brl i 2014.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen ble oppført i 1970, men avløpsanlegget er ifølge opplysningene oppgradert i regi av borettslaget i 2014.

Det bemerkes at store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner og derfor ikke lar seg vurdere fullt ut, og at rør under bakken ut til offentlig ledning ikke er kontrollert. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.

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

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør skiftet i 2014.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap plassert på toalettrom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran i fordelerskap.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, med innvendige vannrør skiftet i 2014.

Det er montert fordelerskap med stoppekran på toalettrom.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer; utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overspenningsvern.
- Lastbryter.
- 5 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Kun fremvist samsvarserklæring datert 2013, gjelder:

MONTERT REHAB RAMME BYTTET SIKRINGER TIL JORDFEILAUTOMATER MONTEF OVERSPENNINGSVERN MONTERT LASTBRYTER

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Det forekommer at sikringer løses ut, men kun ved bruk av mange elektroniske maskin samtidig i bruk på kjøkkenet.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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. 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.

Manglende dokumentasjon på deler av anlegget.
Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon. Dette kan medføre risiko for feil, varmgang eller brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**

Radiator i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av rør og radiator skiftet i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiator i stue.
Deler av rør og radiator ble skiftet i 2021, mens øvrige deler av anlegget har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler eller tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil.

På grunn av alderen på deler av anlegget må det påregnes at utskiftninger og vedlikehold kan bli nødvendig, og fremtidig funksjonssvikt kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holds under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	**2014**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Mars 2025, filter skiftes årlig.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Anlegget virker å fungere som tiltenkt.

6.11 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj og servant.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i regi av brl i 2014.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det er mindre riss i enkelte flisefuger.

Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene er flislagt.

Det er registrert dør plassert i våtsone, og materialet i døren vurderes som uegnet for slik plassering.
Videre er det påvist mindre riss i enkelte flisefuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og som også kan være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen og gir følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Stedvis riss/sprekker i flisefuger.
påvist bom i enkelte flis.

Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er målt fall på 15-16mm 80cm fra sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er flislagt og fremstår med tilfredsstillende fallforhold mot sluk, målt til 15–16 mm 80 cm fra sluk.

Det er registrert stedvis riss og sprekker i flisefuger, samt påvist bom (hulrom) bak enkelte fliser. Dette kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og kan også være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan sprekker og bom over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av tettesjikt og underlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
20mm fra sluk til gulvflis, ikke kontrollere om membran er ført opp ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet ble oppgradert i 2014 med smøremembran under flis, men utførelsen er ukjent.

Det er registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til overflaten er målt til cirka 20 mm, hvilket er under kravet på minimum 25 mm, og det er ikke mulig å kontrollere om membranen er tilstrekkelig ført opp ved dørterskel.
Ved sviktende oppkant eller membranføring er det økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å være oppmerksom på vannsøl mot dørterskel og eventuelt vurdere nærmere undersøkelse av membranens utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å være oppmerksom på vannsøl mot dørterskel og eventuelt vurdere nærmere undersøkelse av membranens utførelse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/yttervegg.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking mot dusjsone er ikke foretatt da denne vender ut mot fellesareal/yttervegg, og slik hulltaking derfor ikke er mulig.

Det ble ved befaringen søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da slike målinger ikke vil kunne avdekke om eventuell fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og dermed gir uklare indikasjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Badet ble ifølge eier oppgradert i 2014 i regi av borettslaget, men det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres at våtromsarbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav.
Dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende, kan det på sikt oppstå fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Våtrom: Vaskerom — TG-2

Generell beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv og malte vegger.
Rommet er utstyrt med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er oppgradert i regi av brl i 2014.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

overflater fremstår i generelt god stand.

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Veggene på vaskerom har malte overflater.

Overflatene fremstår i generelt god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**

Noe begrenset tilkomst til sluk for måling av fall.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Fallforholdene er mindre enn anbefalt fall på 1:100. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Gulvet har overflate av vinylbelegg.

Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforholdene mot sluk er ikke målt grunnet begrenset tilkomst.

Fallet vurderes å være mindre enn anbefalt 1:100, men våtrommet er utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Noe begrenset tilkomst til sluk grunnet plassering under skap.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater på vegger er restlevetiden på rommet usikker.

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

Baderommet ble oppgradert i 2014 og har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og plastsluk.

Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt.
Tilkomsten til sluket er noe begrenset som følge av at det er plassert under skap.

Tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og restlevetiden på rommet vurderes derfor som usikker.

Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det bør påregnes utskifting/oppgradering av overflater på vegg i våtrommet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det bør påregnes utskifting/oppgradering av overflater på vegg i våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot bruksvannsone er ikke foretatt, da vaskerom ikke har bruksvannsone, samt at vegg mot vaskemaskin og vask er mot flislagt bad/toalettrom.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

TGIU er gitt ut ifra at vaskerom ikke har bruksvannsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking mot bruksvannsone er ikke foretatt, da vaskerom ikke har bruksvannsone, samt at vegg mot vaskemaskin og vask er mot flislagt bad/toalettrom.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Badet ble oppgradert i 2014 i regi av borettslaget, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Dersom det senere oppstår fuktskader, kan manglende dokumentasjon vanskeliggjøre eventuelle reklamasjons- eller forsikringssaker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marit Sjursæter	9578-5999-4-1475229	2026-09-10 12:41:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
19-0321/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prestestien 6, 5118 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Marit Sjursæter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2001

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: 30827207
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Anders Grevstad i regi av Prestestien Borettslag i 2014. Oppgradert bad, toalettromog vaskerom

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Anders Grevstad i regi av Prestestien Borettslag i 2014.

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: Prestestien Borettslag: Oppgradering av altan og utskifting av en del vinduer i 1995.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nytt ventilasjonsanlegg i 2014

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Takstmann Nikolai Haaland 18.august 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget er nå så gammelt at de påregner en del kostnader med vedlikehold fremover. Ettersom borettslaget er i prosess med tilstandsanalyse som først vil bli ferdig om ca en måned, har borettslaget ikke oversikt over konkrete gjøremål som må til eller kostnader med disse

---

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: 19-0321/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marit Sjursæter	**2026-09-10**

Identifikasjon

Marit Sjursæter

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

enova

Energiattest



Adresse **Prestestien 6, 5118 ULSET**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349770**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742168**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,32**

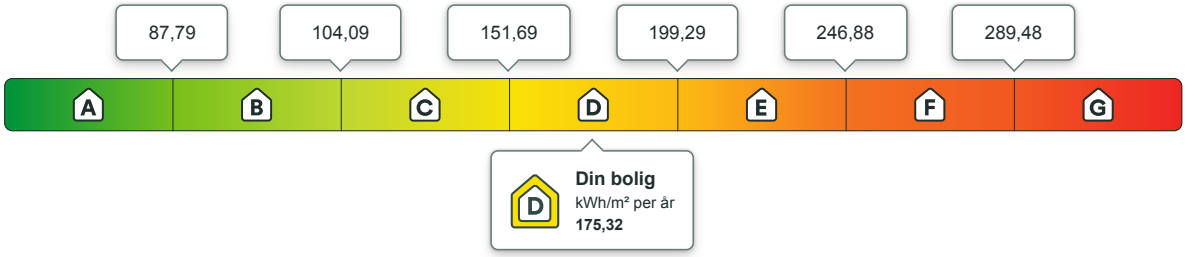
Prestestien 6, 5118 ULSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 038,77	**170,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Prestestien 6, 5118 ULSET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Prestestien 6, 5118 ULSET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

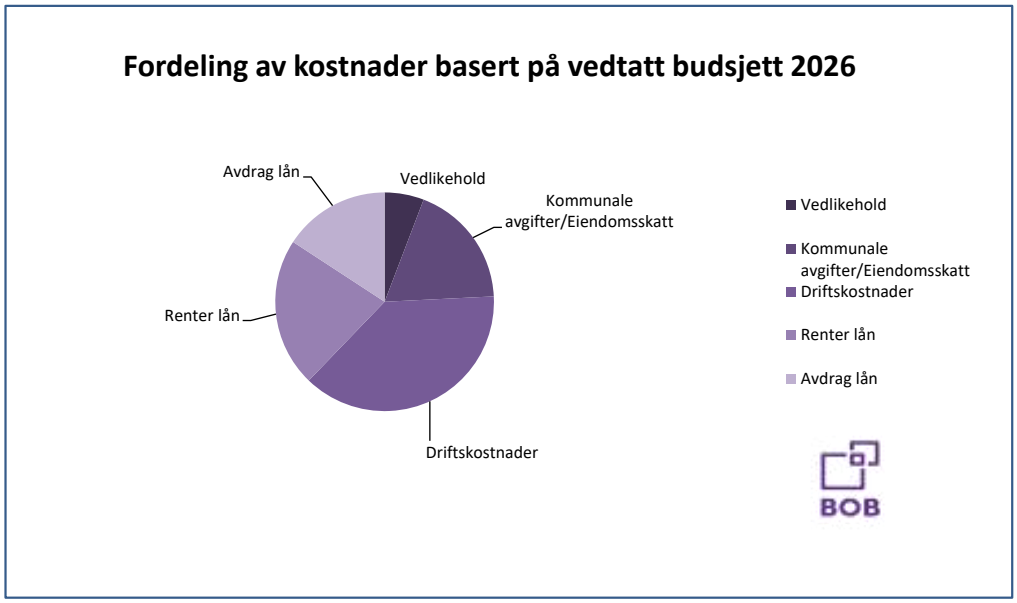
Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligselskapets navn	58	PRESTESTIEN BORETTSLAG (0058)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 155 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	9 992 000	18 %
Driftskostnader	20 615 000	36 %
Renter lån	11 951 000	21 %
Avdrag lån	8 572 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	2 553 500	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	56 838 500	100 %

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



BOB BBL
januar 2026



HUSORDENSREGLEMENT

Pkt 1 Generelt

a) Husordensreglementet skal bidra til at Prestestien borettslag blir et trivelig og godt borettslag å bo i. Det å bo i et tett felleskap krever at alle tar hensyn til hverandre, og respekterer de regler og bestemmelser som til enhver tid foreligger.
b) Brudd på Husordensreglene betraktes som brudd på borettslagets vedtekter og kan medføre krav om fravikelse, jfr. Lov om burettslag.

Pkt 2 Ro og orden

a) Det skal være ro alle dager mellom kl. 2300 og 0700, søndager og andre helligdager skal det være ro hele døgnet.
b) Det må ikke spilles høy musikk eller foregå annen form for festligheter på et lydnivå som er til sjenanse for andre.

Pkt 3 Arbeid i leilighet, terrasse og annet

a) I tidsrommet 1930 og 0730 hverdager og etter kl. 1830 lørdager skal det ikke utføres aktiviteter som medfører støy, slike som støyende arbeid, (f.eks. boring / hamring / bygging) i eller ved leiligheten, eller annet støyende arbeid som forstyrrer andre.
b) Slikt arbeid er ikke tillatt søn-/helligdager.
c) Begrens bruken av vaskemaskin (sentrifuge) sein kveld og natt.

Pkt 4 Boder og fellesrom i kjellerne

a) Private boder skal være lukket og låst.
b) Fellesarealer i kjeller skal kun benyttes til borettslagets felles utstyr, verktøy mm. Gjenstander etterlatt i ganger og fellesrom, kan uten videre kastes.

Pkt 5 Søppelhåndtering

a) Husholdningsavfall skal pakkes i poser og legges i container i bosshuset / søppelrom.
b) Bosscontainere er kun til husholdningsavfall.
c) Alt annet avfall – papir, glass og metal etc. må bringes til gjenvinningsstasjon.
d) Det må ikke settes avfall på utsiden av huset, eller ved siden av papircontainer.
e) Brukerne har selv ansvar for at søppelrom / bosshus er ryddige.

Pkt 6 Altaner

a) Grunnet faren for nedfall og ulykker, er det ikke tillatt å henge altankasser/blomsterkasser og lignende på utsiden av altanen.
b) Dersom en rengjør altaner skal det tas hensyn til naboene under, og brukes minst mulig vann for å unngå vannsøl og tilgrising av naboens altan.

Pkt 7 Avtrekksvifter

a) Avtrekkssystemet til alle leiligheter er balansert sentralt. Det er derfor ikke tillatt å selv koble opp motorisert avtrekksvifte til leilighetens ventilasjonsanlegg.
b) Eventuelle kjøkkenvifter må være filterbaserte og frittstående.



HUSORDENSREGLEMENT

Pkt 8 Parabolantenner, markiser mm.

a) Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne på altan eller vegg.
b) Det samme gjelder markiser og andre faste installasjoner, jfr. borettslagets vedtekter.

Pkt 9 Brannsikring

a) Det følger av brannforskriftene at trappegangen og adgangsaltan (høyblokk), skal være ryddet for sko, klær, leker, sykler, osv. for å sikre rømningsveien.
b) Ved bruk av grill på altan, enten det er elektrisk grill eller gassgrill, må det utvises stor forsiktighet og alle retningslinjer for bruk av grillen må følges.
c) Grill som anvender kull og tennvæske tillates ikke.

Pkt 10 Dyrehold

a) Det er tillatt for andelseierne å ha hund/katt som kjæledyr i Prestestien borettslag. Hunder og katter skal registreres hos kontoret etter søknad fra eier.
b) Kjæledyr må ikke være til plage for naboer og andre.
c) Hunder skal holdes i bånd utendørs, og etterlatenskaper skal tas opp.
d) Grunnet rottefare er det ikke tillatt å etablere planker etc. som gir katter adgang til altan.

Pkt 11 Dugnad

a) Dugnadsarbeid i borettslaget er frivillig.
b) Den som utfører dugnad får betalt pr. time etter gjeldende satser, som føres på egne dugnadsskjema. Per i dag er timesatsen kr. 150,-.
c) Dugnadsarbeid som faller utenfor alminnelig vedlikehold av utearealer, må på forhånd avtales med administrasjonen / kontoret for å bli godkjent.
d) Dugnadsskjema fås ved henvendelse til kontoret. Dugnadslister skal signeres av utøver.

Pkt 12 Låser og låsing

a) Prestestien borettslag har eget nøkkelsystem. Andelseierne kan derfor ikke på egen hånd installere nye låser, som ikke inngår i dette.
b) Ekstra sikkerhetsløser mv. må i så fall monteres i samråd med teknisk driftspersonell i borettslaget og bekostes av andelseier.
c) Hvis en andelseier får behov for nye nøkler, tas kontakt med kontoret. Mot legitimasjon vil en da få rekvisisjon til å kjøpe nye nøkler hos systemleverandør.

Pkt 13 Kjøring og parkering på borettslagets område

a) Parkering i borettslaget er kun tillatt på oppmerkede plasser eller i garasjer.
b) På det øvrige området kun tillatt med midlertidig nyttetransport, samt på/-og avstigning. Hvis en andelseier har spesielle behov, for eksempel flytting, kan de få egen parkeringstillatelse for dette.
c) Prestestien har avtale med parkeringsselskap som kan ilegge feilparkerte kjøretøy en kontrollsanksjon (tidl. gebyr) og som for eiers regning kan rekvirere borttauing.

Pkt. 14 Røyking

a) Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesarealer.
b) Røyking på altaner bør begrenses mest mulig, det kan være til stor sjenanse for naboene.

PRESTESTIEN BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR GARASJER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0058 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere. Kjellere og annet fellesareal skal ikke benyttes til hensetting av kasserte gjenstander. Det er den enkelte beboers eget ansvar å få fjernet dette fra borettslagets eiendom.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselsutgifter, dugnad og kabel TV. Oversikt over fordeling vil fremgå av regnskap. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

PRESTESTIEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORSDAG 23. APRIL 2026 kl. 1900

Sted: **Grendahuset**

✂ .....

FULLMAKT ***FULLMAKT***

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

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i PRESTESTIEN BORETTSLAG – torsdag 23. april 2026.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmakts**innehaver**

Fullmakts**giver**

Adresse Fullmaktsgiver

Signatur fullmaktsgiver

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Rapport fra styret for 2025

Sak 3: Regnskap 2025

Sak 4: Godtgjøring til styret

Sak 5: Innkomne forslag
Søknad om hundegård på fotballbanen med grendahuset

Sak 6: Valg

a) 2 styremedlemmer for 2 år

b) 4 varamedlemmer for 1 år.

c) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

PRESTESTIEN BORETTSLAG
RAPPORT FRA STYRET FOR 2025.

1.
LAGETS VIRKSOMHET:

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

2.
STYRET:

På ordinær generalforsamling 8. mai 2025 ble følgende valgt:

Styreleder: Bjørn Wisnes	Flatevad 11	Gjenvalgt til 2027
Styremedlem: Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22	Gjenvalgt til 2027
Styremedlem: Helena Sjursen	Prestestien 30	Valgt til 2027

VARAMEDLEMMER:

Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4	Valgt til 2026
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22	Valgt til 2026
Ingvild Meland	Flatevad 10	Valgt til 2026
André Olstad	Prestestien 34	Valgt til 2026

VALGKOMITE:

Camilla Mevatne	Prestestien 16
Karl Nils Alfheim	Myrdalskogen 24
1 representant oppnevnes av styret	

STYRETS SAMMENSETNING 2025 - 2026:

Styreleder:	Bjørn Wisnes	Flatevad 11
Nestleder:	Jan Gunnar Bøe	Åsane senter 54c
Styremedlem:	Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22
Styremedlem:	Per Berle	Flatevad 11
Styremedlem:	Helena Sjursen	Prestestien 30

VARAREPRESENTANTER:

Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22
Ingvild Meland	Flatevad 10
André Olstad	Prestestien 34

MØTER:

Det har i perioden 8.5.25 - 23.4.26 vært avholdt: 15 styremøter
Ca.200 protokollerte saker har vært behandlet.

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

3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- **Forretningsførsel og revisjon**

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

- **Borettslagets eiendomsmasse.**

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

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

- **Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere**

I 2025 har 47 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype:	2- roms, Pris fra	1.850.000, -	3.200.000, -	Snittpris: 2.697.059,-
	3-roms, Pris fra	2.820.000, -	3.700.000, -	Snittpris: 3.264.167,-
	4-roms, Pris fra	2.550.000, -	3.760.000, -	Snittpris: 3.213.333,-

I tillegg kommer fellesgjeld.

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

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.
Pr. 31.12.25. er 15 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.
25 av boligene er eid av juridiske andelseiere (kommune, stat m.m.)

-

- **Borettslagets forsikring.**

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

Det ble i 2025 meldt inn 2 forsikringsskader.

Premien i 2025 har vært kr. 1 610 246
Styret sammenligner jevnlig pristilbud på forsikring. Målet er å få ned premien.

Hvis det oppstår skader som en mener borettslagets forsikring skal dekke, må beboere straks ta kontakt med kontoret på telefon 55 18 28 43 eller epost kontor@prestestien.no slik at skaden kan besiktiges/ takseres.
Borettslagets forsikring omfatter ikke andelseiernes innbo og løsøre. Det er derfor viktig at alle har egen innboforsikring.

KONTORET:

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

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

STYRETS KONTORTID:

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

Borettslaget har en vaktmester i 100% stilling og er tilstede mandag-fredag 0800-1500.

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

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

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

Ulset 7.4.26

Styret.

TIL GENERALFORSAMLING TORSDAG 23. APRIL 2026.

VEDLEGG TIL SAK NR. 5. INNKOMNE FORSLAG.

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.
Silje Henriksen

Forslag: Hundegård på fotballbanen ved grendahuset

Til styret/generalforsamlingen.

Jeg foreslår at vi gjør om en del av den gamle fotballbanen ved grendahuset til en inngjerdet hundegård.

Hvorfor nå? Som mange har merket, står banen vår ofte tom. Etter at den nye Haukeplassen på Haukedalen skole kom, drar de fleste barna dit for å spille ball. I stedet for at arealet står ubrukt, kan vi skape en trygg boltreplass for hundene og en hyggelig møteplass for oss beboere.

Kort oppsummert:

- **Gjenbruk:** Vi utnytter en bane som i dag er lite brukt.
- **Trygghet:** Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene.
- **Samarbeid:** Jeg foreslår at styret involverer de av oss i borettslaget som har hund og er interessert i dette, slik at vi kan bidra med innspill og praktisk hjelp.

Mitt ønske er at generalforsamlingen gir styret i oppdrag å se på muligheten for en slik hundegård i samråd med interesserte beboere.

Hilsen Silje Henriksen

Styret behandlet forslaget på sitt styremøte tirsdag 3. mars, og fattet følgende vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å si nei til etablering av en inngjerdet luftegård på dagens «fotballbane».

Begrunnelse:

- Arealet som er foreslått omregulert til luftegård for hunder er i dag (av borettslaget) bestemt som en bane for allbruk, kanskje med hovedsak som ballbane.
- Styret finner det ikke riktig at en mindre gruppe andelseiere, med en spesiell hobby/interesse, skal få «enerett» til en del av borettslagets fellesområder.
- Området vil, ved en slik omregulering, heller ikke kunne benyttes til andre formål.
- En slik omregulering vil også medføre ikke ubetydelige kostnader til etablering, bl.a. støping av fundamenter for stolper, gjerde, porter etc., samt montering av dette.
- Videre kan selve bruken medføre en del støy (først og fremst bjeffing). Dette vil være sjenerende for de nærmeste naboene, og lyden kan bære langt i et område med boliger relativt tett på. Det vil også

være vanskelig å «nekte» hundeeiere fra naboområdene adgang, og dermed kan antallet hunder føre til ytterligere «lydforurensing».
- Det kan også bli en utfordring å lage en ordning for vedlikehold, fjerning av hundeskit og reparasjon av skader på gjerde etc., samt administrere dette.

Styret vil til slutt bemerke forslagets kulepunkt 2, sitat: «Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene». Sitat slutt.
Styret finner det riktig å vise til borettslagets regler der det helt klart er bestemt at det er **båndtvang** for alle hunder, i hele borettslaget. Hunder skal **ikke** «slippes løs mellom blokkene».

Styret

8

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

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

Til generalforsamlingen i Prestestien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Penneo Dokumentnøkkel: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

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: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

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: 85.165.xxx.xxx
2026-04-07 18:43:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

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.

Prestestien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	54 495 989	52 390 038	54 275 000	55 657 500
Andre inntekter	3, 4	1 296 283	1 482 702	1 216 000	1 181 000
Sum inntekter		**55 792 272**	**53 872 740**	**55 491 000**	**56 838 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	1 624 127	1 623 137	2 139 000	2 062 000
Dugnad	3	614 625	642 150	500 000	500 000
Styrehonorar	6	618 934	591 150	591 000	591 000
Arbeidsgiveravgift		406 620	403 419	347 000	498 000
Avskrivninger	7	5 548 456	5 568 113	5 568 000	5 527 000
Andre kostnader fellesanlegg		151 695	123 865	150 000	150 000
Felles strøm og varme	3	4 676 625	4 944 932	5 450 000	4 410 000
Festeavgift/tomteleie		548 636	548 636	549 000	549 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	3	8 967 471	8 109 041	8 960 000	9 992 000
Andre driftskostnader	3, 8	7 251 804	7 529 911	7 124 500	7 428 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 481 958	1 507 920	1 535 000	1 565 000
Vedlikehold	3, 10	3 983 045	2 929 145	2 655 000	3 155 000
Forretningsførsel	3	704 105	673 827	709 000	745 000
Revisjonshonorar		42 855	40 770	44 000	45 500
Andre konsulenthonorarer		3 411	0	0	0
Kontingent		204 600	204 400	207 000	241 000
Forsikring	3	1 759 141	1 354 646	1 528 000	1 830 000
Tap på fordringer		5 318	0	0	0
Sum driftskostnader		**38 593 426**	**36 795 061**	**38 056 500**	**39 289 000**
Driftsresultat		**17 198 846**	**17 077 679**	**17 434 500**	**17 549 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		497 123	280 236	0	0
Andre renteinntekter		0	512	0	0
Andre finansinntekter		151 741	131 284	-100 000	-100 000
Sum finansinntekter		**648 864**	**412 033**	**-100 000**	**-100 000**
Rentekostnader lån	3	9 462 721	9 817 292	8 782 000	11 951 000
Andre rentekostnader		0	-9 207	0	0
Sum finanskostnader		**9 462 721**	**9 808 084**	**8 782 000**	**11 951 000**
Resultat av finansposter		**-8 813 857**	**-9 396 052**	**-8 882 000**	**-12 051 000**
Resultat		**8 384 989**	**7 681 627**	**8 552 500**	**5 498 500**
Til/fra udekket tap		8 384 989	7 681 627	0	0
Sum disponeringer		8 384 989	7 681 627	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	72 668 264	72 668 264
Garasjer	11, 12	10 416 884	10 416 884
Parkeringsplasser	7	865 747	865 747
Andre driftsmidler	7	22 076 701	27 625 158
Sum varige driftsmidler		**106 027 595**	**111 576 051**
Sum anleggsmidler		**106 027 595**	**111 576 051**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 221 492	1 009 582
Andre fordringer		569 514	626 584
Sum fordringer		**1 791 006**	**1 636 166**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		14 408 473	7 772 931
Skattetrekk		198 223	192 248
Sum bankinnsk. og kontanter		**14 606 696**	**7 965 179**
Sum omløpsmidler		**16 397 702**	**9 601 345**
SUM EIENDELER		**122 425 297**	**121 177 396**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		65 500	65 500
Sum innskutt egenkapital		**65 500**	**65 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-205 506 040	-213 891 029
Sum opptjent egenkapital		**-205 506 040**	**-213 891 029**
SUM EGENKAPITAL		**-205 440 540**	**-213 825 529**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	309 904 567	318 242 975
Borettsinnskudd	12	11 749 500	11 749 500
Garasje innskudd	12	70 000	80 000
Depositum		348 570	320 900
Sum langsiktig gjeld		**322 072 637**	**330 393 375**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		590 714	738 367
Leverandørgjeld		1 969 455	448 632
Skyldige off. myndigheter		406 168	399 396
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		790 520	776 201
Påløpne renter		1 521 526	1 660 383
Annen kortsiktig gjeld		514 817	586 571
Sum kortsiktig gjeld		**5 793 200**	**4 609 550**
SUM GJELD		**327 865 837**	**335 002 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 425 297**	**121 177 396**

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

Bjørn Wisnes Styrets leder	Karen Cecilie Heldal Styremedlem	Per Berle Styremedlem
Helena Sjursen Styremedlem	Jan Gunnar Bøe 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	43 128 852	41 064 986	43 128 000	43 990 000
3804	Utleie garasjeplasser	1 165 480	1 005 060	1 005 000	1 166 000
3810	Utleie lokaler	137 500	0	97 000	137 500
3812	Utleie parkeringsplasser	19 000	20 000	0	0
3814	Brenselsinntekter	6 383 892	6 383 892	6 384 000	6 384 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 900	510 900	511 000	511 000
3816	TV/Internett	3 136 140	3 392 900	3 150 000	3 459 000
3817	Parkeringsgebyr El bil	14 225	12 300	0	10 000
Sum felleskostnader		**54 495 989**	**52 390 038**	**54 275 000**	**55 657 500**

Note 3 - Garasjer

INNTEKTER:		UTGIFTER:	
		Dugnad	
Leieinntekt	1 165 480	Strøm	151 695
		Kommunale avgifter	22 000
Andre inntekter	10 000	Driftskostnader	8 606
		Vedlikehold	178 167
		Forsikring 2025	84 387
		Forretningsfører	8 721
Renter	0	Renter lån	193 453
		Avdrag lån	344 891
SUM	1 175 480	SUM	991 920

Saldo pr 01.01.25	-543 926
Bevegelse 2025	183 560
Saldo UB pr 31.12.25	-360 366

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846	Utleie av felleslokale	185 454	172 202	55 000	80 000
3849	Renhold	1 017 500	1 157 500	1 157 000	1 022 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	4 160	0	0
3880	Andre inntekter garasjene	10 000	5 500	0	5 000
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	15 500	4 000	4 000
3885	Andre inntekter	76 025	127 841	0	70 000
Sum andre inntekter		**1 296 283**	**1 482 702**	**1 216 000**	**1 181 000**

Andre inntekter:

Innbetalt leie antenneplass fra Telenor kr 52 419

Note 5 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,1

Note 6 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	605 042	591 150	591 000	591 000
5331	Avsetning styrehonorar	13 892	0	0	0
Sum styrehonorar		**618 934**	**591 150**	**591 000**	**591 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

	Lekeplass	Huskestativ	Skilt	Trapp foran parkeringshus
Anskaffelseskost pr.01.01	489 573	34 190	53 346	59 217
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	489 573	34 190	53 346	59 217
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 921
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	489 573	34 190	53 346	49 841
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	9 376
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Nøkkelsafer	Futura Vippehus	Varmeanlegg	Gressklipper Ariens
Anskaffelseskost pr.01.01	79 361	194 998	53 780 655	34 162
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	79 361	194 998	53 780 655	34 162
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 429 877	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	79 361	194 998	32 061 143	34 162
Bokført verdi pr.31.12	0	0	21 719 511	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

	Rider gressklipper	Magna 3 - Sirk.pumpe	Skilt til ladestopler	Betongbinger til hageavfall mm
Anskaffelseskost pr.01.01	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 500	2 769	5 769	28 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	149 999	18 459	34 614	99 713
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	99 713
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	4

	Reservertskilt-park.plass	Vikeplog	Ventilasjons utstyr	Parkerings plass
Anskaffelseskost pr.01.01	25 310	124 374	232 344	342 556
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 310	124 374	232 344	342 556
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 061	24 874	33 192	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 342	55 968	63 618	0
Bokført verdi pr.31.12	10 967	68 405	168 726	342 556
Anskaffelsesår	2023	2023	2024	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	6	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Parkerings-plass - Flatevad	Parkerings-plasser - 2005	Parkerings-plasser
Anskaffelseskost pr.01.01	74 970	159 596	288 624
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 970	159 596	288 624
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	74 970	159 596	288 624
Anskaffelsesår	2017	2005	1989
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	4 941	10 940	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	2 500	6 930	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	4 885	6 248	0	0
5903	Gaver til beboere	695	1 535	3 000	3 000
5915	Overtidsmat	330	589	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 139	5 271	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 705	37 097	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 019	2 545	5 000	5 000
5990	Andre personalkostnadar	1 049	0	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 725	0	2 000
6300	Kostnader møter	13 751	0	10 000	10 000
6325	Renovasjon Boligselskap	2 420	8 094	2 000	2 000
6326	Snømåking og salting	211 624	220 694	300 000	300 000
6335	Containerleie/ -tømming	306 135	72 286	60 000	60 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 650	33 965	50 000	50 000
6360	Renhold og matteleie	1 207 597	1 361 274	1 100 000	1 100 000
6362	Maskiner og utstyr	58 584	0	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	5 625	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	9 388	10 807	0	0
6370	Garasjer	8 606	11 071	15 000	15 000
6371	Grendahus/miljøkafe	66 827	108 346	100 000	100 000
6372	Heis	512 872	527 772	500 000	500 000
6374	Ventilasjon	895 080	996 061	1 000 000	1 000 000
6375	TV/Internett	3 148 712	3 408 646	3 150 000	3 450 000
6376	Vaktmestertjenester	60 300	68 410	70 000	70 000
6377	Vakthold	21 116	17 330	20 000	20 000
6390	Andre driftskostnader	395	16 499	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	307 294	189 588	200 000	200 000
6400	Leie maskiner og utstyr	3 862	37 513	50 000	50 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	36 641	35 878	40 000	40 000
6630	Egenandel ved skade	22 000	22 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	12 475	24 398	30 000	30 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	0	1 500	1 500
6860	Kursutgifter	39 000	31 200	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	33 966	33 728	30 000	30 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	8 220	10 019	0	0
6940	Porto	3 875	5 161	1 000	1 000
7000	Drivstoff	30 766	32 795	40 000	40 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	123 951	159 444	150 000	150 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	930	902	1 000	1 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	5 142	3 977	6 000	6 000
7740	Øreavrunding	-1	18	0	0
7770	Bankgebyr	0	3	0	0
7779	Andre gebyr	4 914	6 578	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 446	2 575	10 000	10 000
7790	Andre kostnader	380	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**7 251 804**	**7 529 911**	**7 124 500**	**7 428 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	20 626	16 096	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	1 332 766	1 304 132	1 300 000	1 300 000
6503	Annet driftsmateriell	17 565	54 278	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	42 118	20 176	0	30 000
6510	Verktøy og redskap	25 642	66 047	50 000	50 000
6540	Inventar	0	3 091	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	12 557	100 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	43 241	31 542	25 000	25 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 481 958**	**1 507 920**	**1 535 000**	**1 565 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	362 512	209 484	400 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	441 782	748 746	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	321 193	349 984	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 390 564	699 270	800 000	800 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	25 368	40 580	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	16 963	0	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	178 168	373 756	200 000	200 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	781 949	74 456	0	500 000
6614	Vedlikehold maling	77 831	104 000	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	216 770	223 106	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	19 661	0	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	150 284	105 762	250 000	250 000
6651	Div.drift/vedlikeh.fellesanleg	0	0	95 000	95 000
Sum vedlikehold		**3 983 045**	**2 929 145**	**2 655 000**	**3 155 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Garasjer	Grendahus	Boliger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Anskaffelseskost pr.31.12	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Bokført verdi pr.31.12	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Anskaffelsesår	1992	1991	1971	1989

	Kontorbygg	Garasjer (oppført 2005)	Miljøhus	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Anskaffelseskost pr.31.12	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Bokført verdi pr.31.12	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Anskaffelsesår	1995	2005	1997	1991

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	321 724 067	330 072 475
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 085 147	83 085 147

Note 13 Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	65 500	65 500
Egenkapital borettslaget (udekket tap)	-205 506 040	-213 891 029
Sum	**-205 440 540**	**-213 825 529**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	37 450 000	
Nedbetalt tidligere	2 883 448	
Nedbetalt i år	1 490 370	
Lånesaldo 31.12		33 076 182
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2042		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 2,65%, løpetid 43 år		
Opprinnelig 2013	350 000 000	
Nedbetalt tidligere	116 202 485	
Nedbetalt i år	4 943 042	
Lånesaldo 31.12		228 854 473
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2056		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2018	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 117 372	
Nedbetalt i år	344 891	
Lånesaldo 31.12		3 537 737
Beregnet innfrielsesdato: 14.08.2033		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2020	55 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 003 721	
Nedbetalt i år	1 560 105	
Lånesaldo 31.12		44 436 174
Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2042		
Sum langsiktig gjeld		**309 904 565**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	263 845 108

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560919	5	56 224	281 120
	110	54 261	5 968 710
	269	53 497	14 390 693
	9	51 984	467 856
	106	51 295	5 437 270
	72	43 505	3 132 360
	6	41 333	247 998
	72	40 539	2 918 808
	6	38 531	231 186
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437193354	1	389 009	389 009
	4	389 008	1 556 032
	110	375 430	41 297 300
	269	370 144	99 568 736
	9	359 675	3 237 075
	1	358 365	358 365
	105	354 907	37 265 235
	72	301 007	21 672 504
	6	285 978	1 715 868
	72	280 484	20 194 848
	6	266 595	1 599 570
	36	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217469628	1	6 114	6 114
	5	6 013	30 065
	109	5 803	632 527
	269	5 721	1 538 949
	9	5 560	50 040
	106	5 486	581 516
	72	4 653	335 016
	6	4 420	26 520
	63	4 336	273 168
	9	4 335	39 015
	6	4 121	24 726

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499160	5	75 534	377 670
	33	72 898	2 405 634
	77	72 897	5 613 069
	269	71 871	19 333 299
	9	69 838	628 542
	106	68 913	7 304 778
	72	58 447	4 208 184
	6	55 529	333 174
	72	54 462	3 921 264
	6	51 765	310 590
	384	6	2 304
	186	5	930
	84	4	336
	386	1	386
	268	0	0
	1	-310	-310
	1	-3 453	-3 453

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**4 991 795**	**-650 274**
Periodens resultat	8 384 989	7 681 627
Årets avskrivninger	5 548 456	5 568 113
Årets investeringer	0	-232 344
Avdrag lån	-8 338 408	-7 396 428
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	17 670	11 100
Andre poster som påvirker disp.midler	0	10 000
Endring i disponible midler	**5 612 707**	**5 642 069**
Disponible midler 31.12.	**10 604 502**	**4 991 795**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0058 Årsregn...

Name	Date	Name	Date
Heldal, Karen Cecilie	**2026-03-27**	**Wisnes, Bjørn**	**2026-03-27**
Identification		Identification	
Heldal, Karen Cecilie		Wisnes, Bjørn	

Name	Date	Name	Date
Berle, Per Henning	**2026-03-30**	**Bøe, Jan Gunnar**	**2026-04-02**
Identification		Identification	
Berle, Per Henning		Bøe, Jan Gunnar	

Name	Date
Sjursen, Helena	**2026-03-31**
Identification	
Sjursen, Helena	

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/29/0/0
Utlistet 08. september 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
261645198	Grunneiendom	0	Ja	76 539,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1968		92,3 %
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.1972		5,0 %
51340000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1971		2,4 %
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.1975	190002228	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3600003	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 1 OG 3, MYRDAL, GARASJER	3	190410372
3605100	32	ÅSANE. MYRDAL FELT G 10 OG G 12	3	-
51340102	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 509, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST	3	201815165
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3	-
71380000	35	Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306 Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole	1	202228976
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
(N/A)	35	Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger	1	202512763

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/65	139672690-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	10.02.2026	202510913

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. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

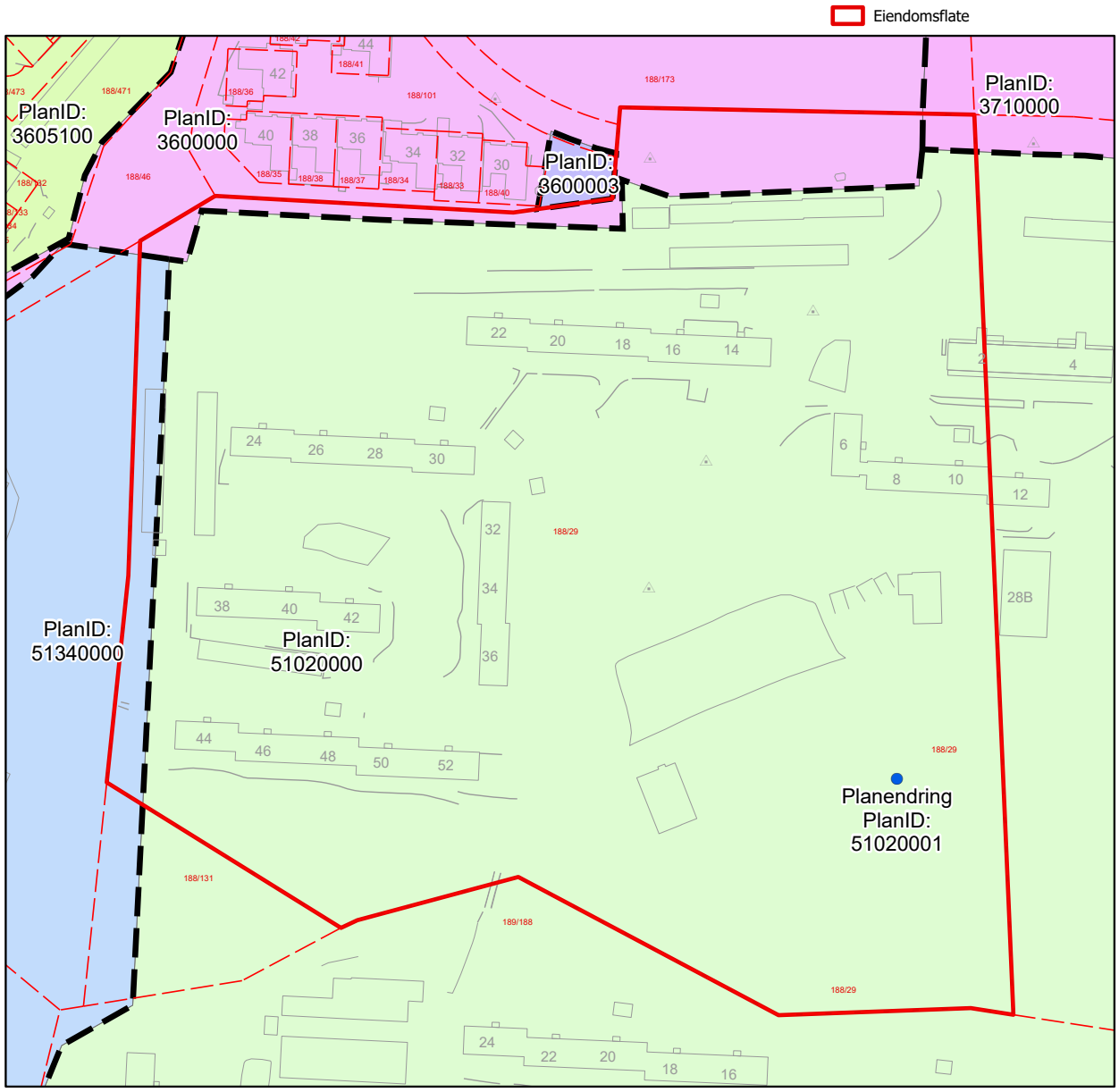
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

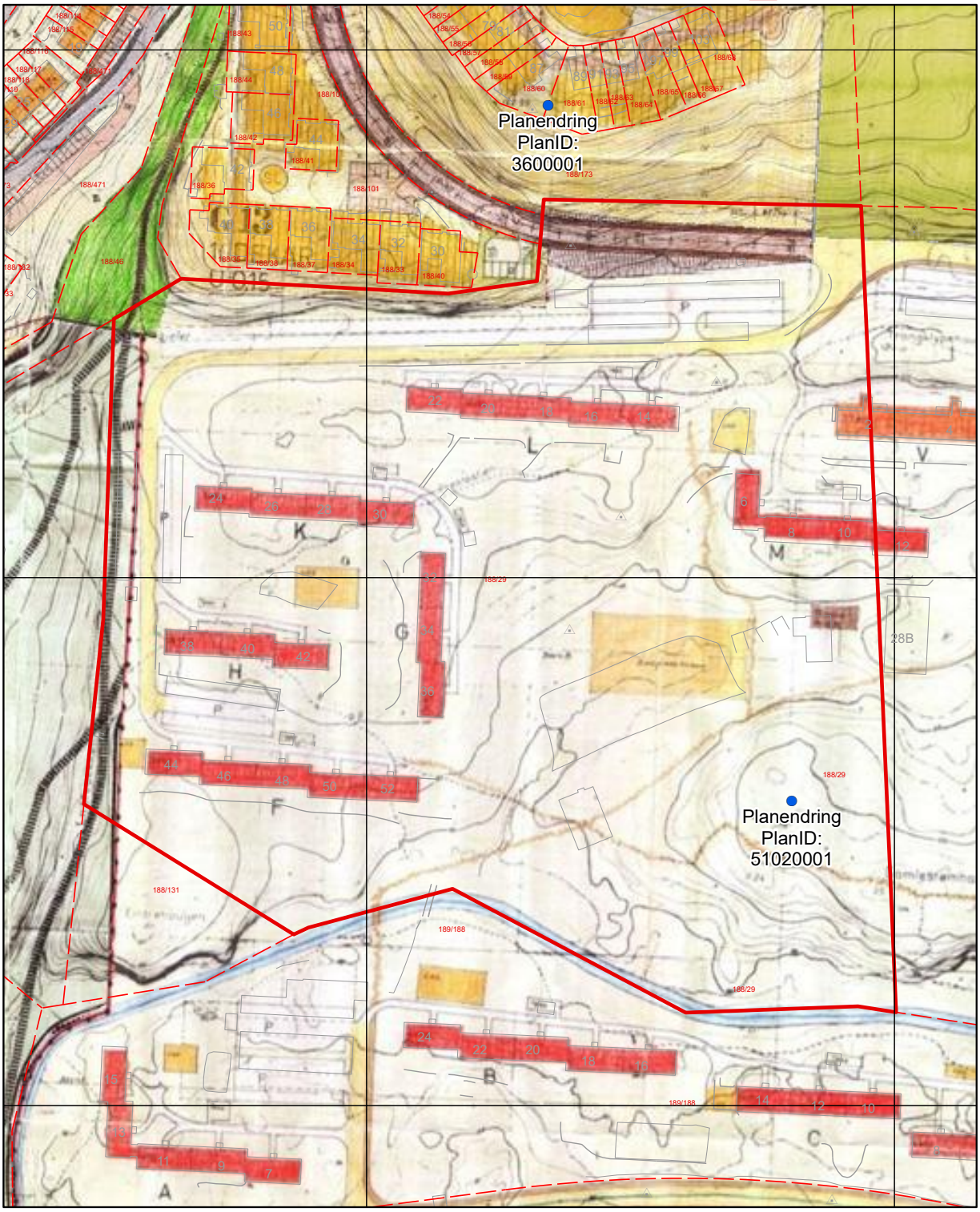
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000

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

Eiendomsflate



BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

TEKNISK KONTOR

102

REGULERINGSPLAN FOR

MYRDAL DELER AV GNR. 88 BR NR 1-3-9-4

ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR NR 1 OG 65

MÅL 1:1000

Veg m/fortog

Kjørbar gangveg

Felles avkjørsel.

Utvidelse

Parkering

Felles-

areal

Blokk 3og4 etg

Høghus 13 etg.

Lekeplass

Butikk

Barnehage

PLANENS BEGRENSNING

FORANDRING AV STADFESTET PLAN

BERGEN 13 FEBRUAR 1967 REV 2 JUNI 1967

30 APRIL 1968

Oddvar Strøm arkitekt maa

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

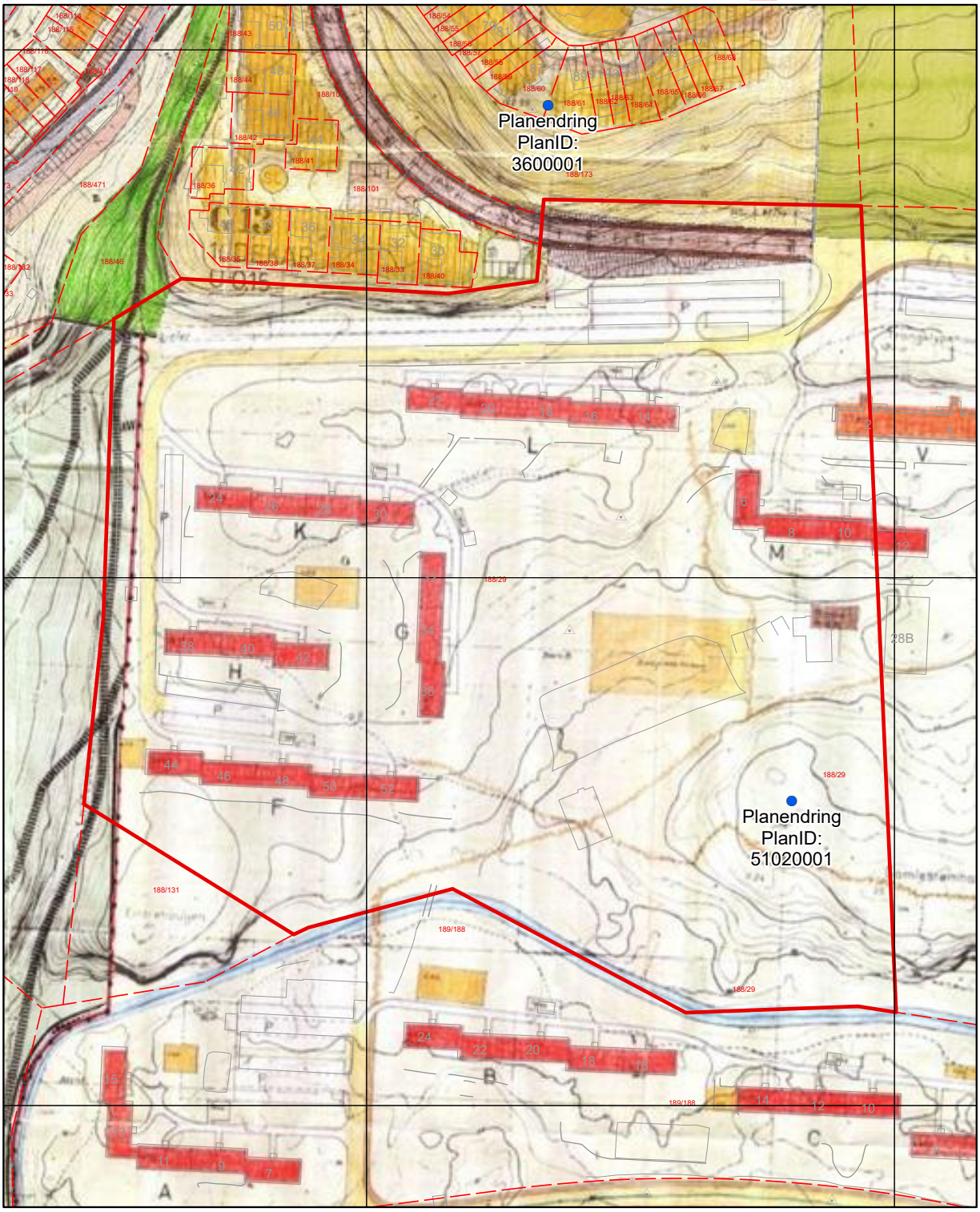
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

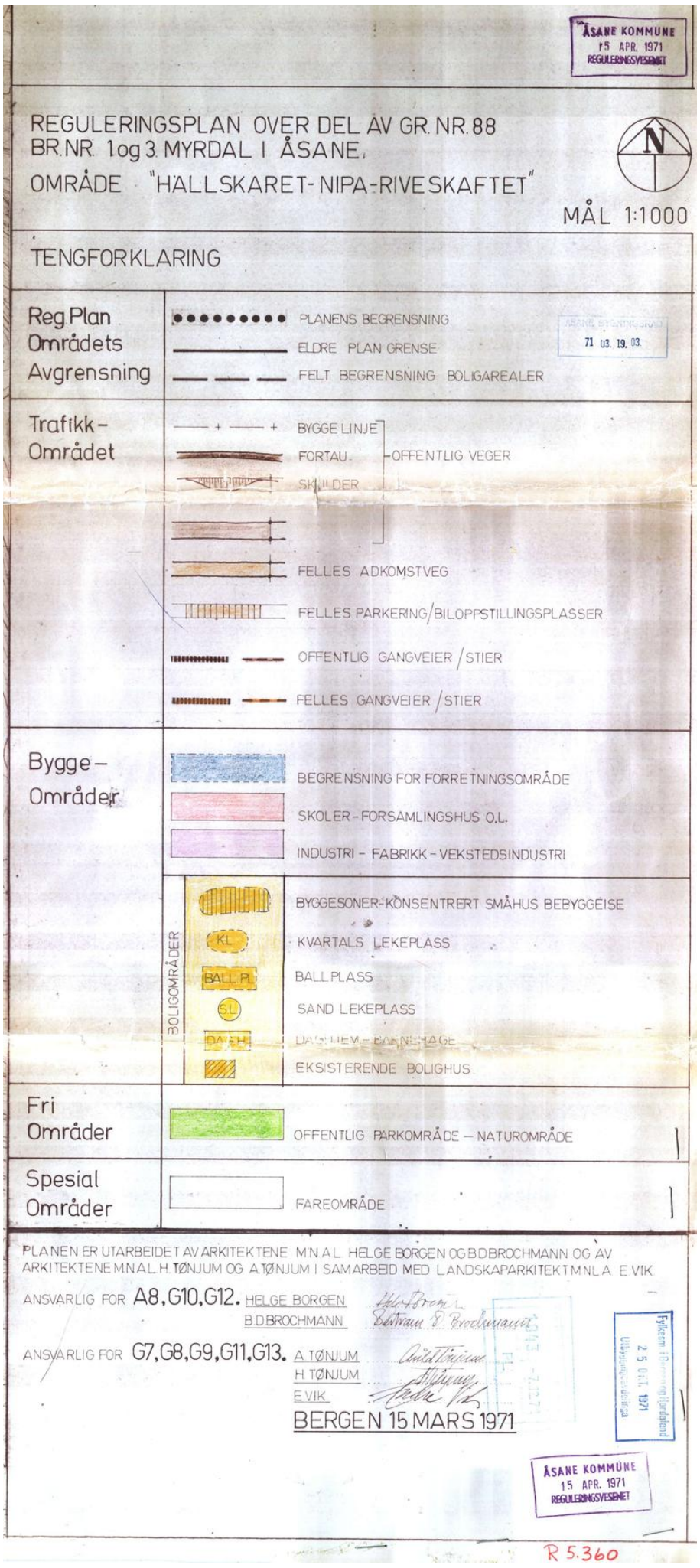
N

PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000

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

Eiendomsflate




ÅSANE KOMMUNE
15 APR. 1971
REGULERINGSVESENET
REGULERINGSPLAN OVER DEL AV GR. NR. 88
BR. NR. 1 og 3 MYRDAL I ÅSANE.
OMRÅDE "HÄLLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET"
N
MÅL 1:1000
TENGFORKLARING
Reg. Plan Områdets Avgrensning
PLANENS BEGRENSNING
ELDRE PLAN GRENSE
FELT BEGRENSNING BOLIGAREALER
ÅSANE SYKKELRÅD
71 03. 19. 03.
Trafikk - Området
BYGGE LINJE
FORTAU
SKULDER
OFFENTLIG VEGER
FELLES ADKOMSTVEG
FELLES PARKERING/BILOPPSTILLINGSPLASSER
OFFENTLIG GANGVEIER / STIER
FELLES GANGVEIER / STIER
Bygge - Områder
BEGRENSNING FOR FORRETNINGSOMRÅDE
SKOLER - FORSAMLINGSHUS O.L.
INDUSTRI - FABRIKK - VEKSTEDSINDUSTRI
BOLIGOMRÅDER
BYGGESONER - KONSENTRERT SMÅHUS BEBYGGELSE
KL
KVARTALS LEKEPLASS
BALL PL
BALLPLASS
SL
SAND LEKEPLASS
DAGHJEM - BARNEHAGE
EKSISTERENDE BOLIGHUS
Fri Områder
OFFENTLIG PARKOMRÅDE – NATUROMRÅDE
Spesial Områder
FAREOMRÅDE
PLANEN ER UTARBEIDET AV ARKITEKTENE M.N.A.L. HELGE BORGEN OG B.D.BROCHMANN OG AV ARKITEKTENE M.N.A.L. H. TØNJUM OG A. TØNJUM I SAMARBEID MED LANDSKAPARKITEKT M.N.L.A. E. VIK
ANSVARLIG FOR A8, G10, G12. HELGE BORGEN
B.D.BROCHMANN
ANSVARLIG FOR G7, G8, G9, G11, G13. A. TØNJUM
H. TØNJUM
E. VIK
BERGEN 15 MARS 1971
Fylkesm. i Hordaland
25 OKT. 1971
ÅSANE KOMMUNE
15 APR. 1971
REGULERINGSVESENET
R 5.360

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

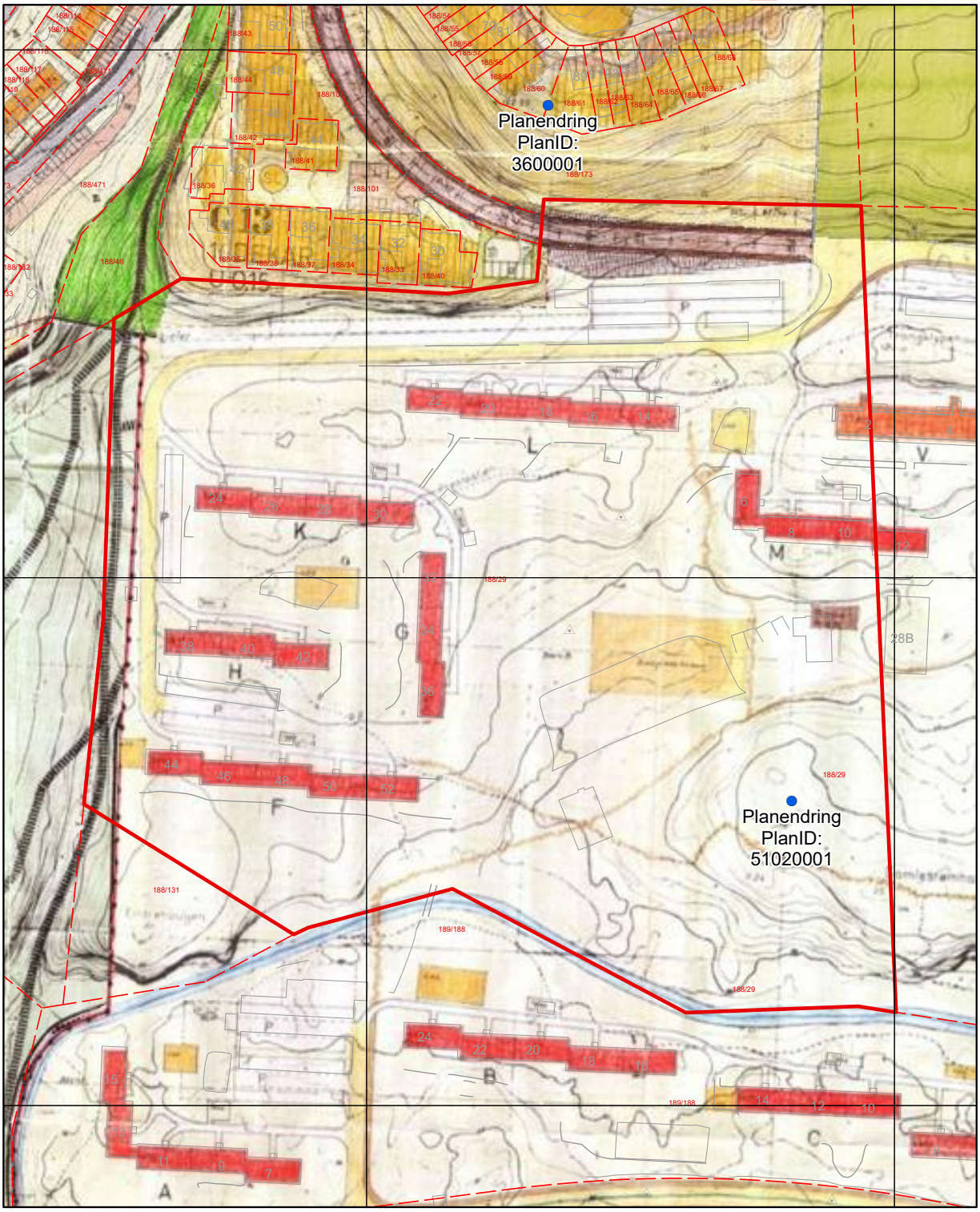
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000

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

Eiendomsflate




Trafikkområder
Kjöreveg, off.
Gangveg, off.
Andre bestemmelser
Kjöreveg garasjer felles
Fellesareal
ARKIV
Planens begrensing
0 10 20 30 40 50 M
ÅSANE. „Hallskaret - Nipa - Riveskaftet" Gr.nr. 88, br.nr. 1 og 3.
Forslag til reguleringsendring.
Planl. NMH
Tegn. jbr
Dato 30.10.84
Rev.
Mål 1:1000
Plan nr. R 5. 360.00.03
Tegn. nr. 01
Kartbl. M 15
BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavdelingen

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

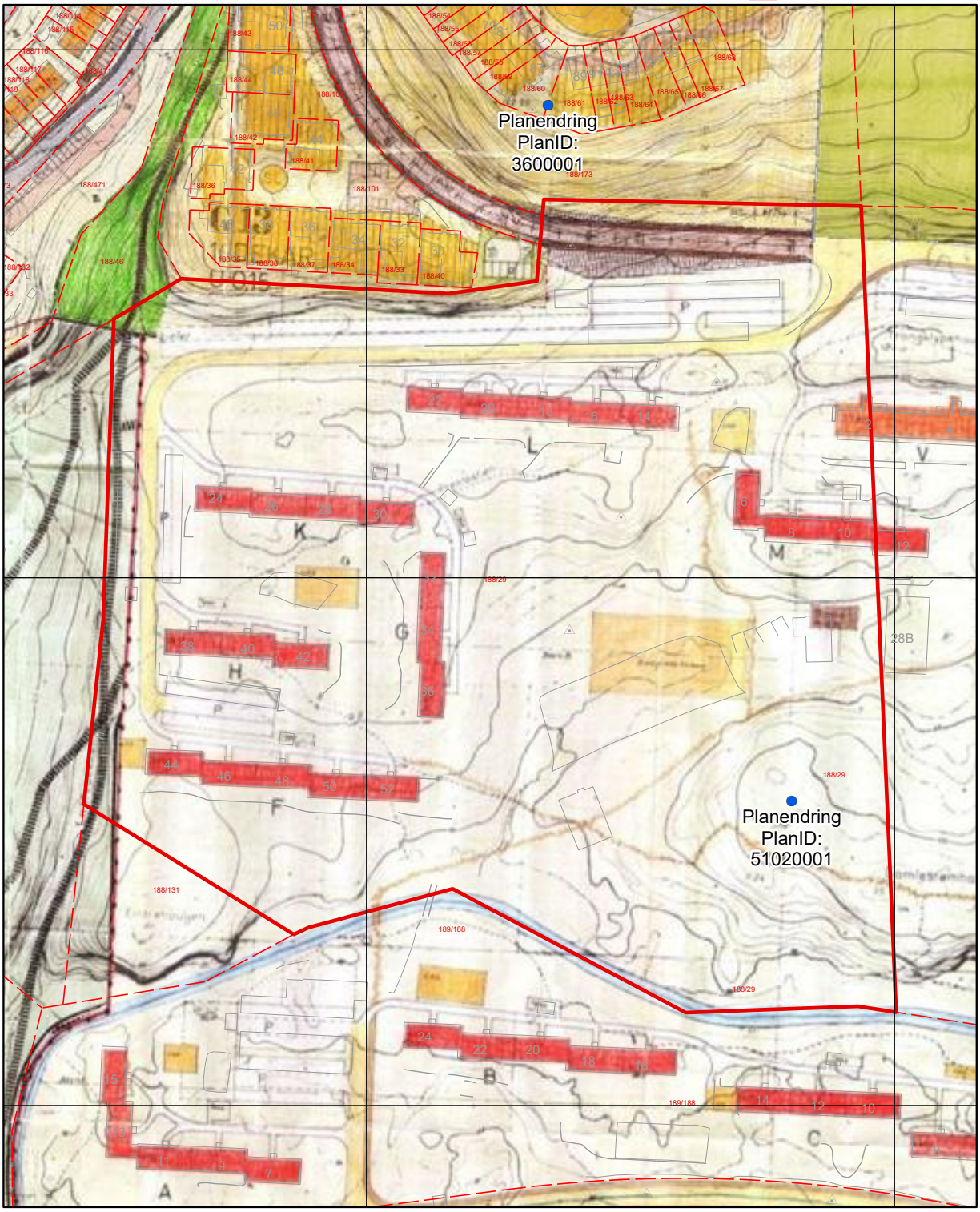
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE SENTER

0 10 20 30 40 50m

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
4 JULI 1975
Arkiv: 504.4
Saksb.

GRENSER

REGULERINGSGRENSE
BYGGELINJE
FRISIKTLINJE

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER
OMRÅDE FOR INTEGRERT BEBYGGELSE
OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

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

OFFENTLIG FRIOMRÅDE

OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, o.l.

SPESIALOMRÅDE

FRILUFTSOMRÅDE

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
01139 13.5.75
SAKSB. ARKIV

N

FAREOMRÅDE

HØGSPENN.LEDN. MED BYGGELINJE

DIVERSE

EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

A/S ÅSANE SENTER

R-5-371

Bilag 1

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	15-10-73	
aall & løkeland		MÅL	1:1000	
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TLF. 72 437		SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, OIVIND MAURSETH, OYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.		301	2002	

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

R.5.371.00

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

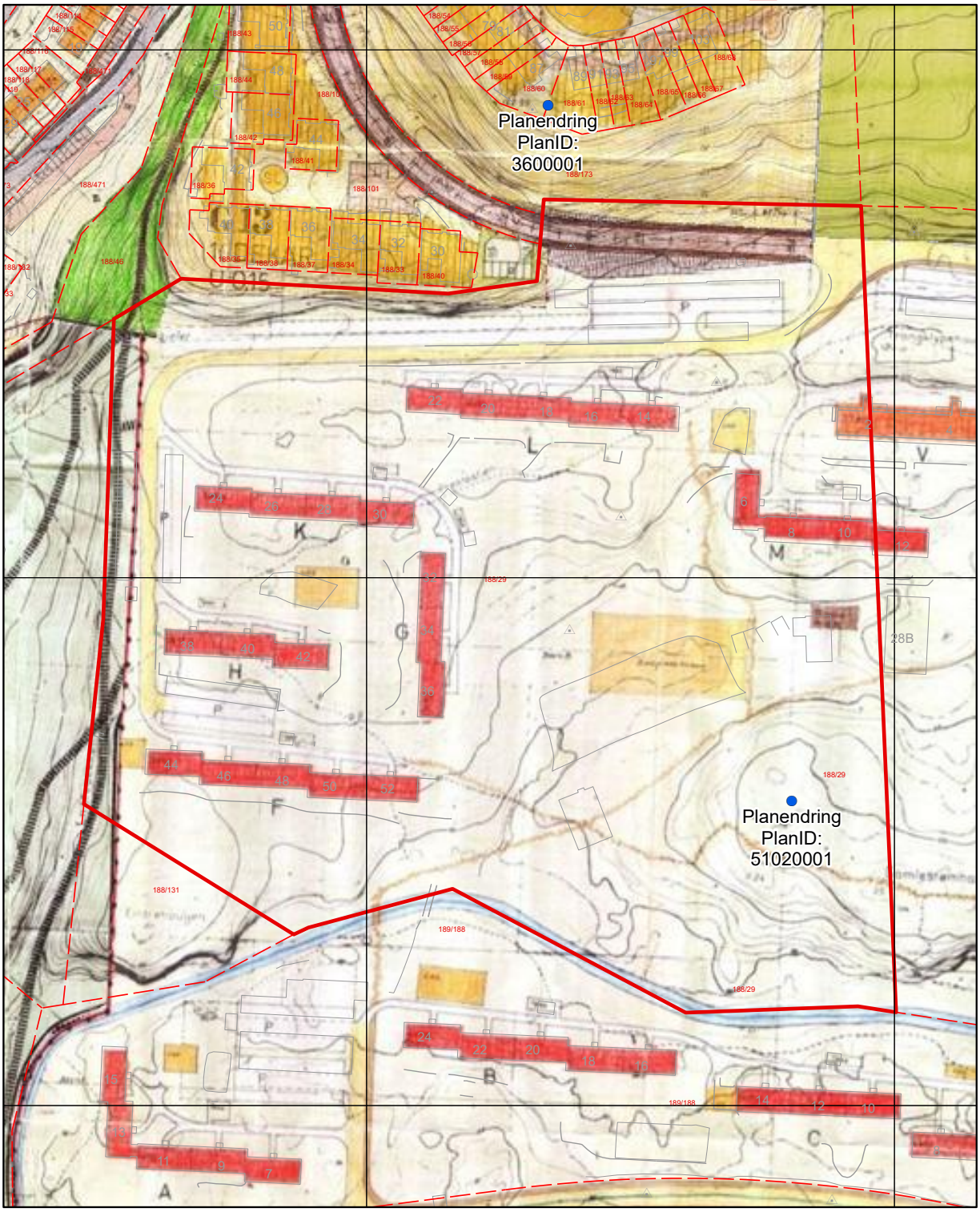
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.09.2026 Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000,3600003,3600000,3710000,51340000

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

Eiendomsflate



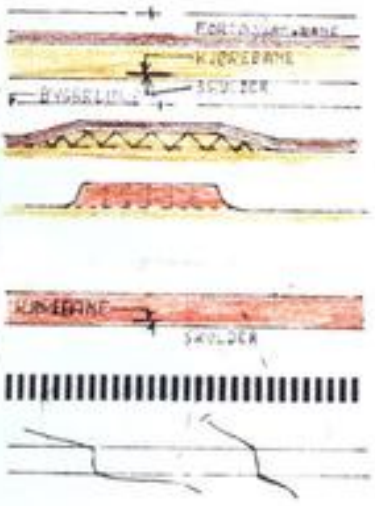
REGULERINGSPLAN FOR HAUKEDAL

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

TEGNFORKLARING

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE ELDRE REG.PLAN

TRAFIKKOMRÅDER



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

R. 5.134.00.00

BOLIGOMRÅDER

SMÅHUS-BEBYGGELSE
U=0,1-1,5

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

INSTITUSJONSOMRÅDER

FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDE
GRØNTANLEGG

KOMM. DEP. TET.
001860 21.6.79
FL.

134

HAUKEDAL ÅSANE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGEL.
REGULERINGSFORSLAG

REGULERINGSPLAN

M. 1 : 1000	13.12 - 69
SWT	
288	B03

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

/789

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

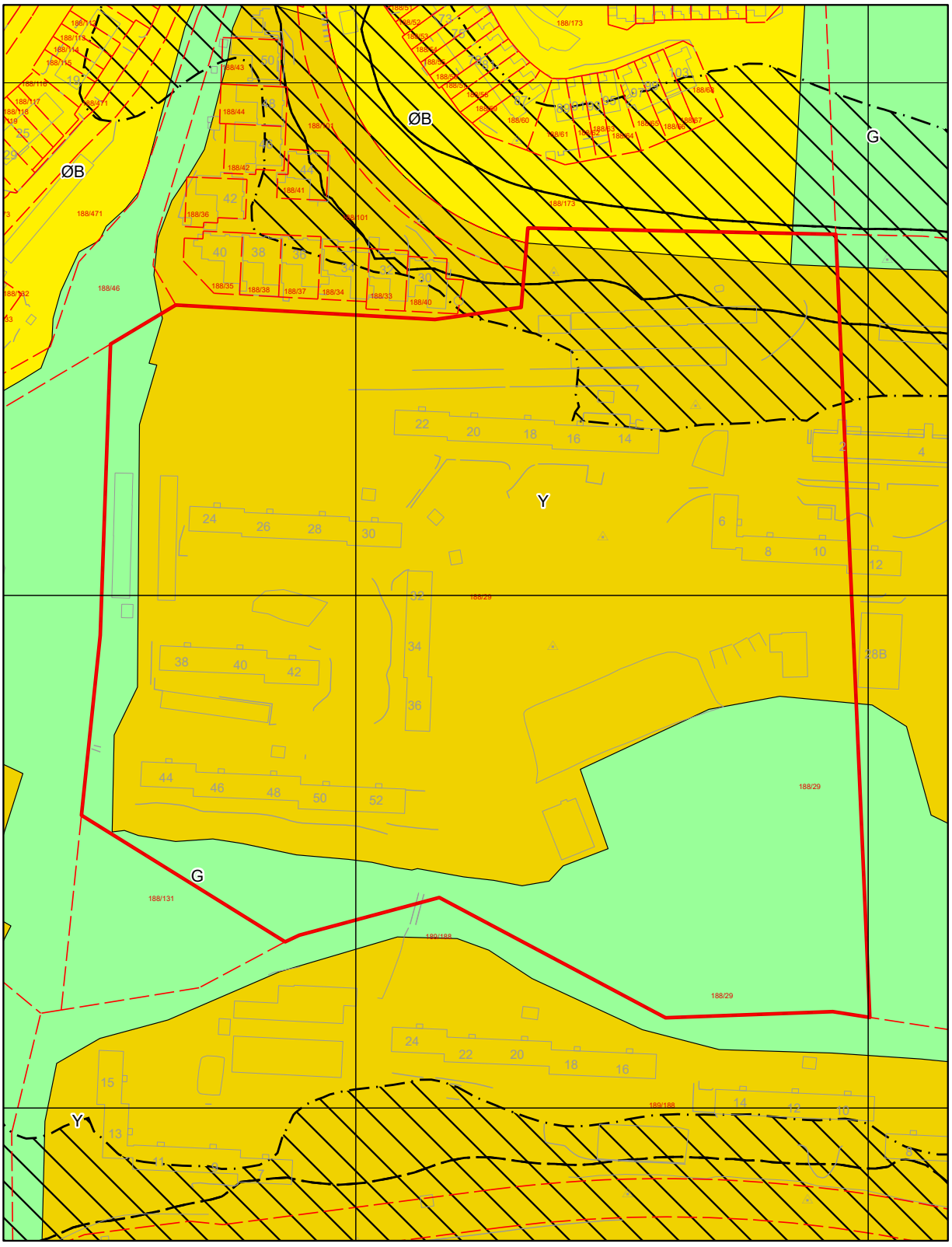
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

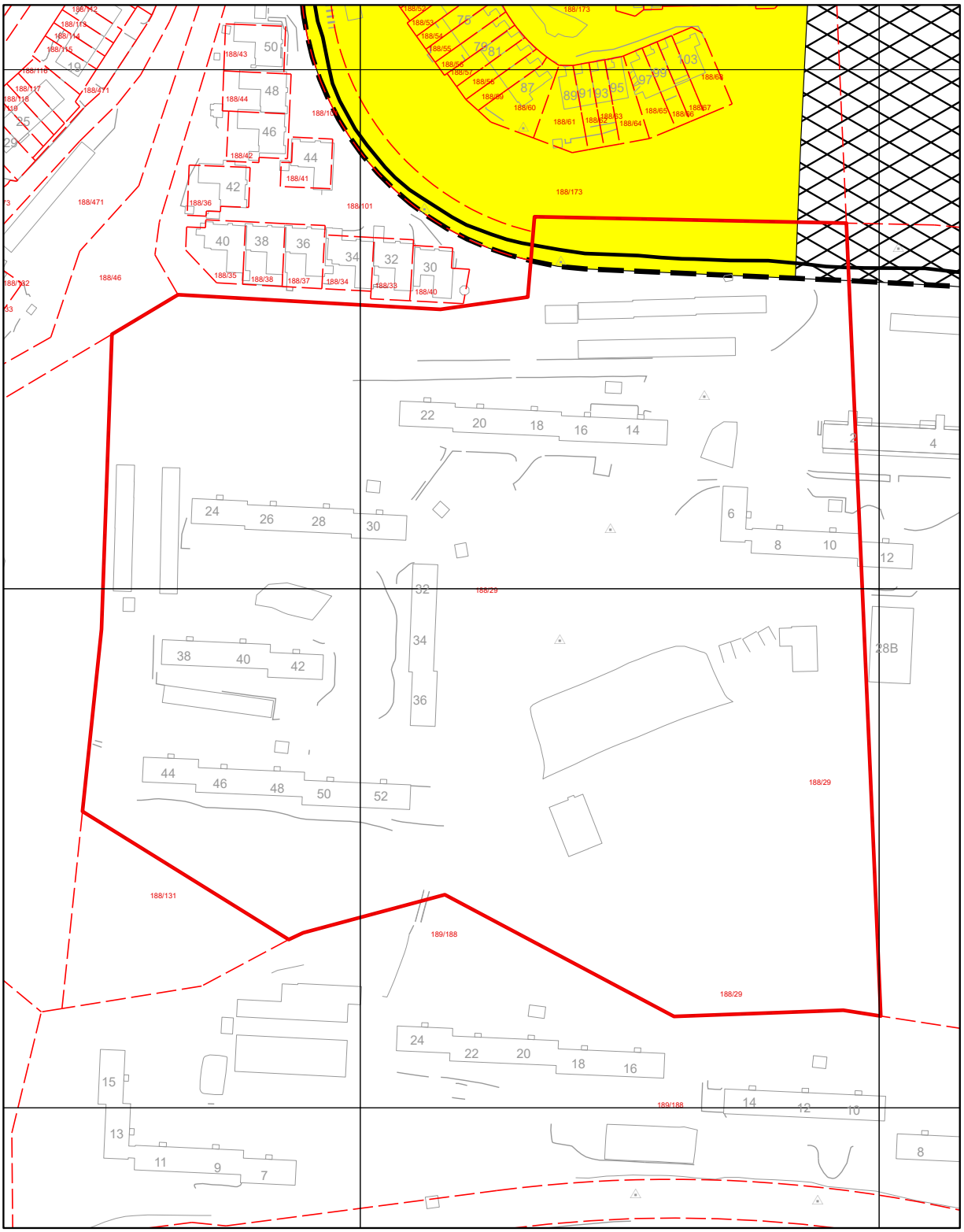
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 08.09.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Samleveg


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Båndlegging etter annet lovverk (N)

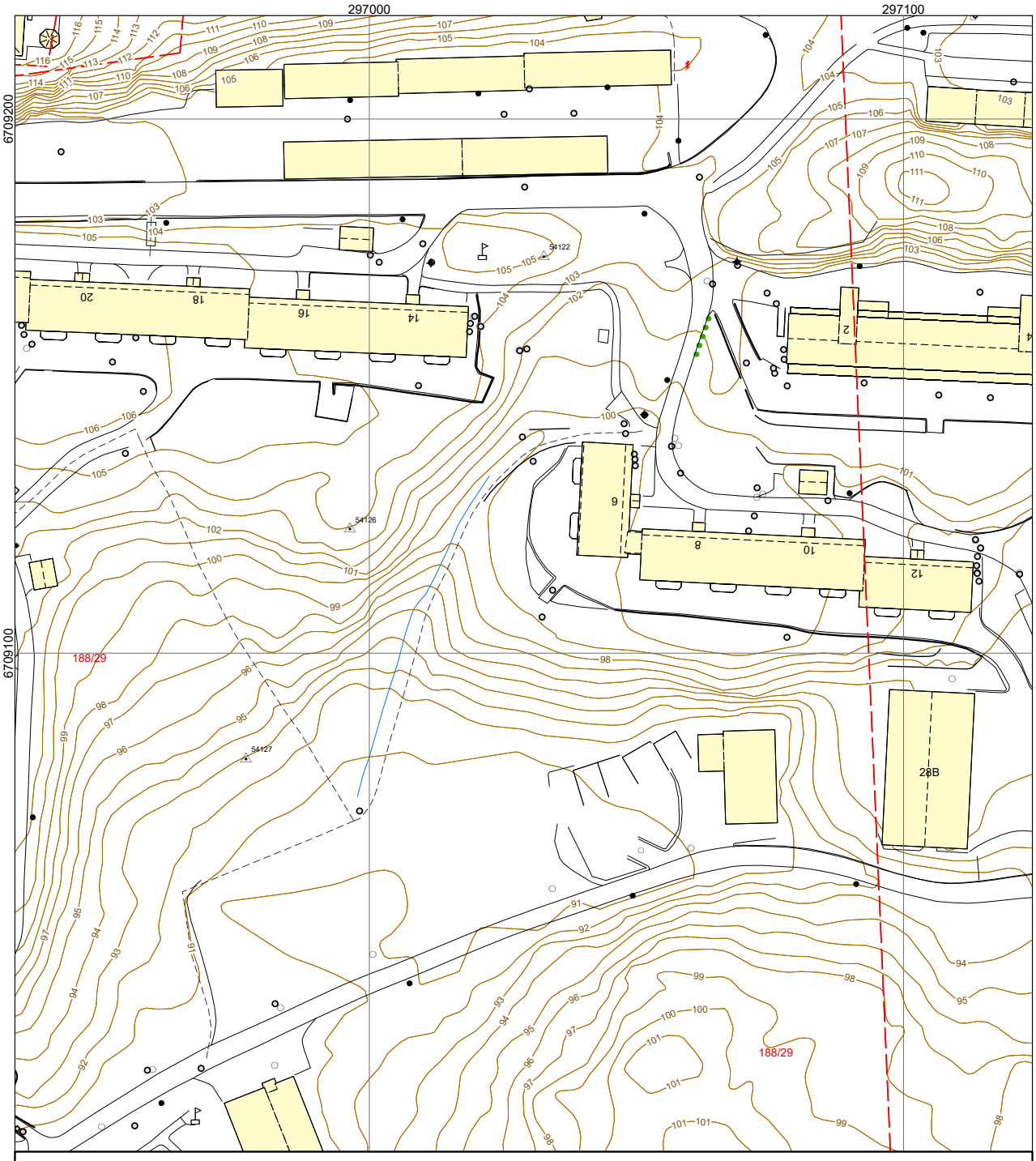
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 6 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

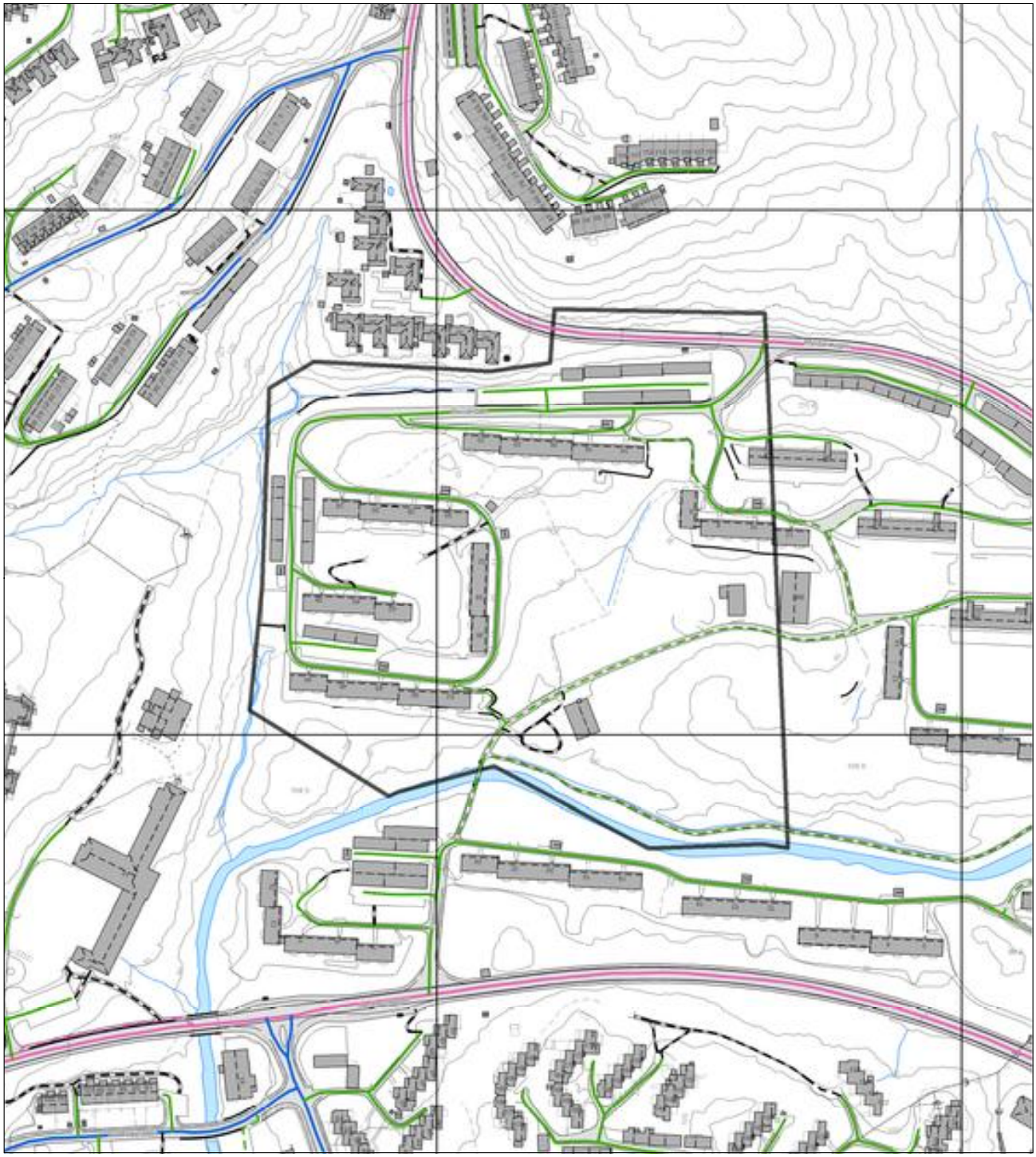
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/29/0/0
Adresse: Prestestien 6, 5118 ULSET

N



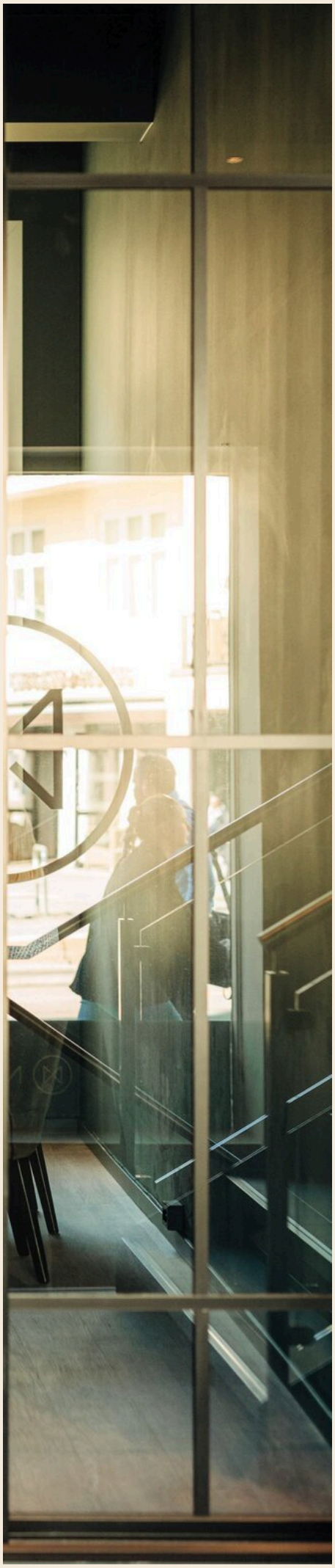
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

Nordvik Bergen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0321/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prestestien 6 5118 ULSET
Matrikkel: Gnr 188, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Cathrine Eimstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
c.eimstad@nordvikbolig.no
986 93 579

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