NORDVIK

Myrdalskogen 22

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Myrdalskogen 22

Innhold

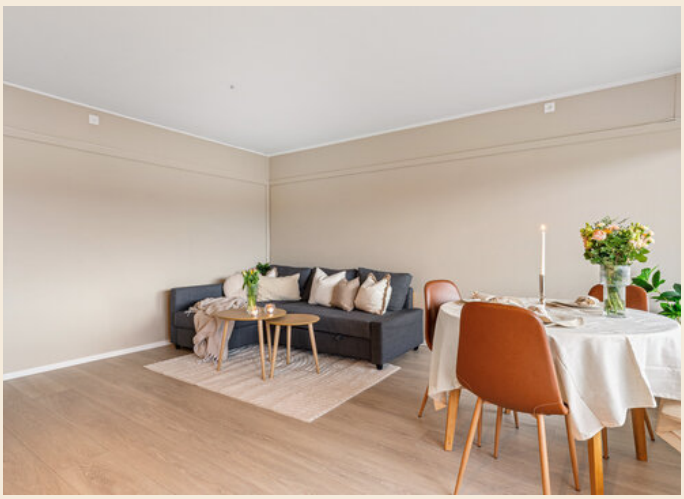
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 2-roms med solrik balkong (10 m²) og kjøkken fra 2018. Varmtvann, sentralvarme inkl. Kun 2 min til buss

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 311 693,-**
Fellesgjeld	**411 907,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 168,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Myrdalskogen 22. En svært innbydende 2-roms med gode sol- og utsiktsforhold, og praktisk planløsning. Leiligheten ligger fint til med det meste du trenger i hverdagen innen kort gangavstand - en perfekt kombinasjon av tilbaketrukket og sentral beliggenhet.

Høydepunkter:

- Balkong på 10 m² med svært gode solforhold midtsommers
- Mulighet for å leie parkering i brl.
- Varmtvann, sentralvarme og grunnpakke tv/internett inkl. i felleskost.
- Nytt gulv i 2019/2020
- Balansert ventilasjon
- Disponerer ekstern bod på 1,7 m²
- Ingen dokumentavgift

Område:

- 100 meter til busstopp
- 16 min kjøring til Bergen sentrum
- Vakre turmuligheter utenfor egen inngangsdør
- Kort vei til Åsane Senter, Horisont & IKEA

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 22



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

















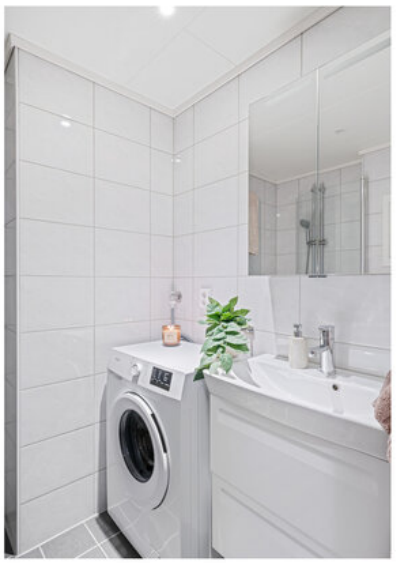


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0128/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 447 i Prestestien Borettslag, org.nr. 952780905

Selger
Malene Solberg Sivertsen

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
411 907,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 301 907,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 311 693,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 321 193,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, gang, soverom, bad, bod, stue og kjøkken
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong på 10,2 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren på 1,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 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 innebygde 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.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:
- Entré, gang, soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

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

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

Modernisering og påkostninger
- Byttet gulv på soverom og i gang.
- Fjernet brystpanel i gang og gipset veggene.
- Malt vegger og lister på kjøkken, soverom, gang og bod.
- Oppgradert lysbrytere og stikkontakter.
- Satt opp garderobeskap på soverommet.
- Satt inn innredning i boden.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Badet ble oppgradert i 2015 i regi av brl. Rør i rørsystem fra 2015.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. I regi av brl. i 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Utført av Bergen Elektro Team AS i november 2024. Oppgradert lysbrytere og stikkontakter.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Tidligere eier har ikke bod i leiligheten, og har derfor ikke lagt ved informasjon om dette i salgsoppgaven. Det har ikke vært utført kontroll i etterkant av eierskiftet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Ladeavtale kan opprettes med Aneo, som er ansvarlig for el-billader i borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rør i rørsystem fra 2015.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015. I regi av borettslaget.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Utført sist i juni 2024, og skal gjennomføres på nytt i mars 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave og tilstandsrapport fra juni 2024.

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.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Balkong.
- Vinduer og dører.
- Vannbåren varme.
- Ventilasjon.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk).

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:
- Varmtvannsbereder.
- Bad (fukt)

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Haaland Takst & Tilstand AS, datert 25.03.2026.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Konvektor i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

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

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 891,2 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 168,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, sentralvarme, varmtvann, renhold, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, strøm i fellesareal, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr. 130,-
- Tv og internett kr. 439,-
- Dugnad kr. 65,-
- Varmtvann og varme kr. 712,-
- Felleskostnader kr. 4 822,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det er planlagt en mindre økning i felleskostnadene grunnet utskifting av lås i alle dører. Dette vil utgjøre ca. kr 50,-. I tillegg vil det bli en større økning, i snitt ca. kr 500,-, som følge av bortfall av fastrente på borettslagets største lån. Lånet ble tatt opp i forbindelse med rørfornying samt opprusting av bad, toalett og vaskerom. Økningen forventes å komme i andre halvdel av 2026. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er estimat, og at endringer derfor kan forekomme.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader for:
- Strømforbruk
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 648 517,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 594 068,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Borettslaget

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

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget og avklares etter at boligen er solgt.

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

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 411 907,-pr. 19.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 313 165 949,- per 19.03.2026 fordelt på andelene. Lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,16%, fastrente
Andel av saldo: kr 42 514,-
Innfrielsesdato: 01.12.2042

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende rente
Andel av saldo: kr 4 417,-
Innfrielsesdato: 15.07.2033

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende rente
Andel av saldo: kr 57 388,-
Innfrielsesdato: 15.07.2042

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 4,89%, flytende rente
Andel av saldo: kr 6 576,-
Innfrielsesdato: 15.01.2056

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 30827207

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 65 980 kvm (Festetomt)
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 Myrdalskogen, 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 to minutters gange fra leiligheten og Coop Extra Ulset ca. åtte minutters gange unna. Åsane Storsenter og Horisont ligger like i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol, bibliotek og mye mer.

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

For den aktive byr området på mange muligheter. Flere treningssentre ligger i nærheten, blant annet MOVA Åsane med ca. ni 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. 100 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 02.06.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Montering av håndlist i utvendig trappenedgang til kjelleretasje.

Det ble gitt en frist på å utføre arbeidet innen 16.10.1971, men det er uvisst om overnevnte arbeid er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for endring datert 17.04.1998.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Gnr 188 Myrdal og bnr 198 Ulvesæter, Prestestien, ikrafttrådt 13.08.1968, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Åsane, gnr. 188, bnr. 9, Myrdalskogen, boliger - berøringsgrad 7,9%. Saksnr.: 202512763. Formålet med planinitiativet er å gjennomføre et arealbytte hvor forslagstiller ønsker å omregulere ca. 10 dekar grøntformål til boligbebyggelse ved Myrdal og ca. 50 dekar fremtidig næringareal omreguleres til landbruksformål (LNF) i Hordvik. Det foreslås å etablere ca. 200 nye boliger i høyblokker i et smalt belte langs veien i Myrdal. Det gjøres oppmerksom på at dette prosjektet vil medføre økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging. Prosjektet vil også kunne påvirke denne utsikten noe.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 16,9%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 18,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål med endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

- Planid: 71380000 - Åsane. Gnr 189 bnr 65 mfl., FV5306 Hesthaugveien, Åsane terminal-Haukedalen skole. Saksnr.: 202228976. Formålet med prosjektet er å gi et mer attraktivt, trafikksikkert og effektivt tilbud til gående, syklende og kollektivreisende, samt å utbedre trafikksikkerheten i krysset ved Midtkleiva. Dette vil kunne medføre økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 188/477 - Myrdalskogen 55 - tilbygg barnehage. Saksnr.: 202600634. Dette kan medføre noe byggestøy.
- 188/65 - Myrdalskogen 97 - tilbygg. Saksnr.: BYGG-2025/15822.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst seks servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår, bestemmelse om vei og erklæring/avtale som gjelder feste.

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
For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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: 1,54% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 135 921,- 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 1. april 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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

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

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

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

Myrdalskogen 22

Nabolaget Prestestien - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	23 min 1.7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	22 min 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min 0.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	4 min 2.1 km

Offentlig transport

Blokkhaugen Linje 32	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.6 km
Bergen Flesland	28 min

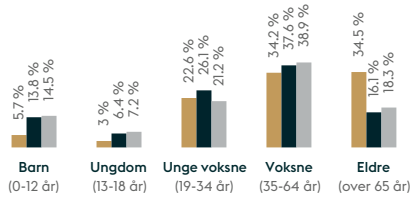
Barnehager

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Espira Ulsetskogen barnehage (... 303 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Prestestien	2 min
Coop Extra Ulset	8 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	6 min
Haukedalen skole	9 min
MOVA Åsane	9 min
SATS Horisont	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Myrdalskogen 22
5118 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1970
Hovedbygg BRA:	57 m^2
Hovedbygg BRA-i:	57 m^2
Sum alle bygg BRA:	59 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	57 m^2
Rapportdato:	25.3.2026 (Gyldig til 25.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	5	0	2

Supertakst

GNR: 188 BNR: 27 ANR: 447

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Myrdalskogen 22
5118 Ulset

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41365

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vannbåren varme	TG 2 settes pga alder på vannrør.
Ventilasjon	TG 2 settes pga manglende avtrekk i bod, manglende luftespalte ved dør til soverom og ukjent når det var service.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 settes pga alder og manglende tetting rundt fordelerskap i våtsone.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad - Fukt	TG-IU settes pga hulltaking mot dusjsone er ikke mulig.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er for lite iht dagens krav, må etableres nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.3.2026

Rapportdato
25.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Malene Solberg Sivertsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

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: **Myrdalskogen 22, 5118 Ulset**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	188	Bruksnr:	27	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	447	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.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Tidligere eier).
2019/2020:
- Lagt nye laminatgulv.
2018:
- Ny kjøkkeninnredning.
2015:
- Bad oppgradert i regi av brl.
- Balansert ventilasjon etablert i regi av brl.
- Vannrør oppgradert i regi av brl.

OPPVARMING:
Konvektor i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjontestet).

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

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.

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	57	57	0	0	10
Ekstern bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**59**	**57**	**2**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Entré (1,3m2). Gang (6m2). Soverom (12,9m2). Bad (2,8m2). Bod (3,1m2). Stue (20,9m2). Kjøkken (6,1m2). Takhøyde i stue målt til 2,46m.	**0**	**0**	**10**
Totalt m²	**57**	**57**	**0**	**0**	**10**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod (1,7m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**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

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong med utgang fra stue på ca 10,2m2.
Rekkverk i stål og trevirke.
Dekket bekledd med fliser.

Dekket/tettesjikt kan ikke kontrolleres grunnet fliser, anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Det er riss/sprekker i flisefuger.
Det registreres løse fliser.
Det er malingsavskalling.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate innvendig. Vindu og balkongdør med isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1996/1997.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.

Vindu tar i karm og har behov for justering.
Værslitt overflate på balkongdør og entrédør.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Fungerte ved enkel test 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?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukkingsapparat er for lite iht dagens krav, må etableres nytt.

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

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.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

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

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.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er kun fremvist samsvarserklæring på bytting av alle stikkontakter og brytere, utført av Bergen Elektro Team AS i 2024
Det er ellers ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedbryter.
- Overspenningsvern.
- 6 kurser.

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

Det er kun fremvist samsvarserklæring på bytting av alle stikkontakter og brytere, utført av Bergen Elektro Team AS i 2024.
Det er ellers ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Konvektor i stue, skiftet etter byggeår.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

TG 2 settes pga alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Det bør påregnes utskiftninger av eldre vannrør i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **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 i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er ikke etablert avtrekk fra bod.
Eller ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Det er manglende tilluftspalte ved dør til soverom slik at ventileringen ikke fungerer som tiltenkt.

TG 2 settes pga manglende avtrekk i bod, manglende luftespalte ved dør til soverom og ukjent når det var service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.
Tilluftspalte ved dør til soverom anbefales etablert for optimal ventilering.
Avtrekk i bod anbefales å etablere.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

35mm høydeforskjell fra dør til sluk.
18mm fall målt 80cm fra sluk.

Oppkalt ved dør på ca 70mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel.
Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Overflater fremstår i generelt god stand, med hensyn til alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

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

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

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusjsone, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet.
Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
I henhold til teknisk forskrift står det at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjdører

Dagens løsning er en dusjvegg mellom dusj og fordelerskap. Med denne løsningen vil risiko for lekkasje være noe mindre, men ikke tilfredsstille krav til tetting av vegger i våtsone.

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

TG 2 settes pga alder og manglende tetting rundt fordelerskap i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere tetting/membran rundt åpning i vegg til fordelerskap.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen og vegg fra stue mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. 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. TG-IU settes pga hulltaking mot dusjsone er ikke mulig.	

Anbefalte tiltak fukt
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malene Solberg Sivertsen	9578-5993-4-4360329	2026-03-20 20:12:37

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
20. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Malene Solberg Sivertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2024

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: 137815508
Forsikret i: Norsk sykepleier forbund

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: Badet ble oppgradert i 2015 i regi av brl. Rør#i#rørsystem fra 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av brl. i 2015.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke om det finnes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Bergen Elektro Team AS i november 2024. Oppgradert lysbrytere og stikkontakter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har ikke bod i leiligheten, og har derfor ikke lagt ved informasjon om dette i salgsoppgaven. Det har ikke vært utført kontroll i etterkant av eierskiftet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeavtale kan opprettes med Aneo, som er ansvarlig for el-billader i borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør#i#rørsystem fra 2015.

---

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: Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015. I regi av borettslaget.

---

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: Utført sist i juni 2024, og skal gjennomføres på nytt i mars 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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra juni 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 19-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Malene Solberg Sivertsen	**2026-03-20**

Identifikasjon

Malene Solberg Sivertsen

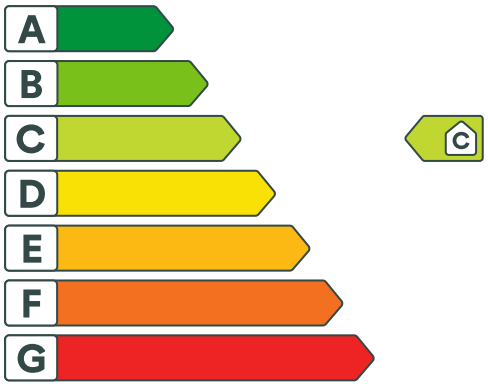
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273164**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742125**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
108,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
105,87 kWh/m²	**8 857 kWh**



Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Detaljering

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

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag **Dato 25.4.2024.**

Møte ble åpnet av: Bjørn Wisnes

Til stede fra styret: Bjørn Wisnes, Vara: Helena Sjursen
Jan Gunnar Bøe, André Jonberg
Karen Cecilie Heldal
Grethe Sandsnes
Inge Olsen

Fra boligbyggelaget: Kristine Holten

Andre:

Antall andelseiere til stede: 60

Antall godkjente fullmakter: 22

Godkjenning av innkalling.
Innkalling ble utsendt/utlevert 16.4.2024

Vedtak: Godkjent

SAK.01 KONSTITUERING.

Valg av:

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

Vedtak: Vedtatt Jan Gunnar Bøe

b. **Referent.**
Forslag: Grethe Sandsnes
Karen Cecilie Heldal

Vedtak: Grethe Sandsnes, Karen Cecilie Heldal

c. **Protokollunderskrivere** (to).

Ina Ottesen

Forslag: Johny Hansen

Vedtak: Ina Ottesen, Johny Hansen

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

Forslag: Ståren Vevang, Flatevad 1

Vilde Jacobsen, Myrdalskogen 28

Kjetil Stokka "

Vedtak: Ståren Vevang, Kjetil Stokka, Vilde Jacobsen

e. **Godkjenning av saklisten.**

Forslag:

Vedtak: Vedtatt

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.

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

Vedtak: Tas til orientering

Merknader: Ønsker kvm² på hver bolig bør oppgis også til kommune
Ønsker å ta mål av utført vedlikehold, dugnad. og
~~fremtidige planer~~, Ønsker innkalling på mobil

Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak: Tas til orientering

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av: Kristine Holten

Merknader: Ønsker endringer inn i budsjettet
Note 5 og 6 er byttet om

Vedtak: Godkjent

Budsjett ble fremlagt til orientering.

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Valgkomiteen har på bakgrunn av intervjuene med styremedlemmene estimert at det legges ned arbeid tilsvarende ett årsverk totalt av styret inkludert varamedlemmene. Ved forrige generalforsamling ble styrehonoraret fastsatt til Kr. 591.150, - Valgkomiteen foreslår at styret dette året ikke får økt styrehonoraret pga lagets økonomi, økte kostnader og økte felleskostnader. Styrehonoraret foreslås uendret til kr 591 150,-

1. Motforslag fra salen: Styrehonorar reduseres med kr. 100 000,- til 491 150,-

Vedtak:

Valgkomiteens forslag/vedtatt med 57 mot 23 stemmer
2 stemte blankt

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.
Tonje Kalland

Jeg vil fremme to forslag til vedtektsnr. 9-4:

1. Fremlegg til budsjett for påfølgende år og langtidsbudsjett for fem år.
2. Vedlikeholdsplan/driftsplan for påfølgende år og fem år frem

Bakgrunn:
I generalforsamlingene som har vært de siste årene har det kommet frem ønske om å diskutere budsjett i sak som omhandler regnskap. Siden budsjett ikke er en del av vedtektene som skal avgjøres i generalforsamlingen har det ikke vært rom for diskusjon. Imidlertid er det kjent at budsjettarbeid er en av det viktigste styringsdokumentet som er knyttet til styrearbeidet. Det er dermed naturlig at generalforsamlingen kan være med å drøfte innholdet knyttet opp mot regnskapet. Videre henger budsjettdokumentet nøye i sammen med vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i at felleskostnadene har økt med nærmere 26 % de siste to årene, er det behov for at overnevnte forslag tas med inn i vedtektene til generalforsamling.

Dette vil kunne gi beboer en større forståelse for hva egne innbetalinger gjennom fellesutgifter blir brukt til. En slik informasjonsflyt sikrer en større inkludering av beboerne. Disse forslagene er for at beboere gjennom generalforsamling og eventuelle planer får en oversikt over de økonomiske belastningene som er, samtidig få innsikt i hvilke planer som er for disse, og for vedlikeholdet i borettslaget. Dette gir beboer i borettslaget også anledning gjennom generalforsamling å sammen drøfte planer som er fremover.

Styrets behandling:
Forslag til endring av vedtektene, sitat:

1. «Fremlegg til budsjett for påfølgende år og langtidsbudsjett for fem år».
2. «Vedlikeholdsplan/driftsplan for påfølgende år og fem år frem».

Ad. 1:

Utgangspunkt:

Budsjett for «påfølgende år». Det må antas at det her menes budsjett for *inneværende år*, altså det året generalforsamlingen avholdes.
Det vil være helt umulig, både for styret og GF, å vedta et budsjett for *påfølgende år* – altså året etter. Få, eller sannsynligvis ingen, av budsjettforutsetningene ville da være kjent.

På det tidspunkt GF avholdes – gjerne i mai, alt. juni (frist for avvikling av GF er «innen utgangen av juni» – jfr. Lov om burettslag og lagets vedtekter), ville nærmere halve regnskapsåret være passert, og det måtte i så fall være et revidert budsjett som ble drøftet.

Det er vanskelig å se for seg hensikten med det, hvis da ikke forutsetningene hadde endret seg *vesentlig* i løpet av første halvdel av regnskapsåret.

Budsjettbehandling:

Å sette opp et budsjett er styrets ansvar, det er det viktigste økonomiske verktøyet styret har å styre etter gjennom regnskapsåret. Budsjettet ferdigstilles gjerne i november året før, og dette har to hovedårsaker:

a) Forutsetningene for kostnadssiden i neste års budsjett blir gjerne kjent på slutten av det innværende året, i og med at både borettslag, bedrifter og andre organisasjoner setter opp sine budsjetter, med virkning fra januar det kommende året.

b) Gjør kostnadsøkningene det nødvendig å øke inntektene, så er felleskostnadene eneste «inntektsmulighet» et borettslag har.

   Endringer av felleskostnadene skal varsles en måned før det gjøres gjeldende, d.v.s. senest 1. desember dersom endring skal gjelde fra januar og dermed ha helårsvirkning.

   Dersom en venter en eller flere måneder med å øke inntektssiden (felleskostnadene), ville en, etter all sannsynlighet, møte (minst) to store utfordringer:

I. I og med at kostnadene øker fra januar det aktuelle året, mens inntektene økte f.eks. fra mai, ville en etter all sannsynlighet komme i likviditetsvansker (ikke ha kapital til å betale løpende utgifter) tidlig i året. Borettslaget kunne bli påført ekstra kostnader i form av gebyrer, ekstra renter eller andre økonomiske konsekvenser av for sein betaling.

II. For å «hente inn igjen» de inntektene som en i utgangspunktet måtte for å dekke løpende kostnader og planlagte arbeider (noen allerede påløpt/betalt), ville felleskostnadene måtte økes prosentvis mer enn en ville ha gjort hvis det gjaldt fra januar. Resultat: En høyere økonomisk belastning (kanskje en dobling) for den enkelte andelseier – riktignok over kortere tid (færre måneder) – men uansett en unødvendig stor belastning over kort tid. Dermed kan det oppleves som at en har det som kan kalles en «rykk og napp» økonomi som ikke er forenlig med god styring av økonomien.

Et budsjett er ikke en **fasit** for året som kommer. Det er et estimat basert på de kjente, og i noen tilfeller ukjente men forventede, utgifter som vil påløpe i budsjettåret. Disse må så balanseres opp mot mulighetene for inntekter. Så vil arbeidet med budsjettet klargjøre hvor det er mulig å minske kostnadssiden (redusere aktivitet) eller øke inntektssiden (høyere felleskostnader) for å få budsjettet i balanse. Det er styrets ansvar.

Budsjett legges fram for GF sammen med regnskapet for siste år (altså året før), og er en orienteringssak for GF. Budsjettet har, jfr. det som er nevnt over, allerede vært i bruk som styringsverktøy for styret fra 1. januar og frem til GF.

Ad. Langtidsbudsjett

Det er høyst uvanlig å lage et langtidsbudsjett for et borettslag, i alle fall i et ordinært driftsår. Men - det gjøres i forbindelse med større arbeider, f.eks. rehabilitering. Da vil et slikt budsjett være et utmerket redskap for å planlegge det aktuelle prosjektet.

Imidlertid, når det gjelder ordinære driftsår, vil et langtidsbudsjett ha mindre nytte, fordi:

Noen av de store postene på kostnadssiden er kostnader styret ikke kan påvirke på noen måte, og er til dels uforutsigbare. Det gjelder først og fremst:

- **Eiendomsskatt**. Denne fastsettes politisk og endres (vedtas) med relativt kort varsel.
- **Kommunale / offentlige** avgifter og gebyr.

Andre kostnader som styret til en viss grad kan påvirke, men må uansett forholde seg til:

- **Renter**. Dette er som kjent i all hovedsak styrt av den til enhver tid gjeldende styringsrenten og den långivende bank sitt rentenivå. Den kan – til en viss grad – styres av borettslagets styre (fastrente og individuelle forhandlinger), men vil i hovedsak styres av markedet og den aktuelle renteutvikling.
- **Konsumprisindeksen (KPI).** Økning av priser (varer og tjenester) i samfunnet generelt påvirker borettslagets økonomi i stor grad. Muligheter for styring/påvirkning her er individuelle avtaler (rabatt) en klarer å forhandle seg frem til. Ulempen med slike avtaler er selvsagt at en dermed «låser» seg til en leverandør, og det vil være lite for individuelle prisdrøftinger i enkeltsaker.
  Ut over det må en senke kostnadsnivået ved å redusere virksomheten / aktiviteten, noe som ikke alltid er forenlig med planlagt og nødvendig aktivitet.
- **Strømpris.** Det er muligheter for å påvirke kostnadene for strøm. Prestestien borettslag har tatt et viktig grep ved å installere et varmeanlegg basert på bruk av bergvarme og varmepumpe. Dette sparer borettslaget for mye av kostandene ved at det er en energieffektiv måte å varme vann på, til en vesentlig lavere pris enn markedspris. I tillegg er det miljøvennlig, noe som også er viktig for et bofelleskap.
  Men det vil være en kostnad i strømforbruk, og der en må forholde seg til markedspris.

I forhold til **inntekter** må borettslaget forholde seg til det andelseierne betaler inn over felleskostnadene. M.a.o. så må det i et evt. langtidsbudsjett budsjetteres med en øking av inntekter (økning av felleskostnadene i perioden, f.eks., 5 år) som står i forhold til budsjetterte kostnader. Dersom så budsjettforutsetningen uventet endrer seg på kostnadssiden, vil en også måtte endre inntektssiden. Dermed ville den ønskede forutsigbarheten bli en smule illusorisk, og kanskje forvirre mer enn trygge.
Et annet forhold er at enhver økning av felleskostnadene må varsles med minst en måneds varsel. Dermed kan ikke et langtidsbudsjett egentlig vise konkret beløp for felleskostnadene de neste årene, det bestemmes altså ved fastsettelse av neste års budsjett

Konklusjonen er dermed: Å innføre langtidsbudsjett er relativt bortkastet, all erfaring tilsier at ressursbruken vil ikke stå i forhold til nytteeffekten.

Ad. 2:

Borettslaget utarbeider hvert år – i forbindelse med utarbeiding av budsjett – en plan for vedlikeholdet det påfølgende året. Denne planen danner grunnlaget for kostnadene det budsjetteres med i forhold til vedlikehold, og styret prioriterer de aktuelle oppgavene. Styret benytter denne planen for å målrette arbeidet og sikre at midlene blir benyttet på best mulig måte, til rett tid.

Når det gjelder en vedlikeholdsplan for de neste fem årene, så har styret ikke gjort dette. Selvsagt kunne en benyttet profesjonelle aktører og utarbeidet en oversikt over hva en burde få gjort i løpet av f.eks. en femårsperiode. En slik jobb vil selvsagt ha en kostnad i seg. Så er det også et faktum at en slik plan ville være uten hensikt hvis en ikke har midler til å utføre arbeidet. Dermed er en tilbake til det som beskrives i overstående begrunnelser for ikke å ha et langtidsbudsjett.
Og - dette er nok en del av årsaken til at det ble lagt frem en revidert Lov om burettslag som ikke omhandlet langtidsbudsjett eller vedlikeholdsplaner som gikk over flere år.

Det må samtidig understrekes at dette ikke betyr at styret ikke har kontroll på vedlikeholdet og tilstanden på borettslagets bygningsmasse. Dette følges opp kontinuerlig av bl.a. vaktmester, aktuelle firma som leies inn til mindre arbeid og ikke minst i forhold til meldinger fra andelseiere. Og selvsagt blir det utarbeidet både plan og budsjett dersom det skal settes i gang større arbeider.

Styrets konklusjon:

Styret støtter ikke forslag til endring i vedtektene. Styret kan ikke se nytten i å endre de velfungerende rutiner borettslaget har hatt på budsjettering og planlegging av drift/vedlikehold i hele borettslagets eksistens.
Budsjettet som fremlegges for GF sammen med fjorårets regnskap er for det år vi da er inne i, og bygger på erfaringstall fra foregående år og tidligere år. Styret ser kun behov for langtidsbudsjett når eventuelle større rehabiliteringsprosjekter er planlagt, og slike er ikke planlagt for de kommende år.

Selv om det de siste år har vært noen få «overskridelser» i reelle kostnader i forhold til det budsjetterte, noe som skyldes eksempelvis overraskende kraftige økninger i strømpriser og økte rentekostnader, ser vi ikke disse forholdene mellom budsjett og regnskap så alarmerende at endring av rutiner er nødvendig.

Styrets forslag til vedtak:

Endringsforslaget forkastes.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall
7 stemte blankt

SAK. 06 VALG (jf. Vedtektenes §7). 80 stemmer to delegater har gått

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026.
Valgkomiteens forslag **Per Berle** 30 Ny.
andre forslag Jan Gunnar Bøe 51
Resultat av avstemning Jan Gunnar Bøe

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026. 96 78 stemmer i alt
Valgkomiteens forslag **Sandra Helen Østrem Bartz** Ny.
Andre forslag 18 Grethe Sandsnes, Johnny Hansen, Per Berle
Resultat av avstemning Per Berle

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag **Helena Sjursen** Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning Helena Sjursøw

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

Varamedlemmer for ett år: Sandra Helen Østreim Bartz
Valgkomiteens forslag ~~**Andrè Olstad**~~ Ny.
Andre forslag
Resultat av avstemning Sandra Helen Østreim Bartz

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

Innstilling til Valgkomite:

Silje Henriksen
John Erik Fiske

Vedtak: Silje Henriksen
John Erik Fiske

Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag
Dato 25.4.2024.

Møteleder

Hanna Cecilie Selldal
Referent

Jonny Hansen
Protokollunderskriver

Ina Otteren
Protokollunderskriver

PRESTESTIEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORSDAG 8. MAI 2025 kl. 1900

Sted: **Grendahuset**

✂ .....

FULLMAKT ***FULLMAKT***

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

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

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

_____ Fullmakts**innehaver**

_____ Fullmakts**giver**

_____ Adresse Fullmaktsgiver

_____ Signatur fullmaktsgiver

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Rapport fra styret for 2024

Sak 3: Regnskap 2024

Sak 4: Godtgjøring til styret

Sak 5: Valg

a) Styreleder for 2 år

b) 2 styremedlemmer for 2 år

c) 4 varamedlemmer for 1 år.

d) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

PRESTESTIEN BORETTSLAG
RAPPORT FRA STYRET FOR 2024.

1.
LAGETS VIRKSOMHET:

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

2.
STYRET:

På ordinær generalforsamling 25. april 2024 ble følgende valgt:

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

VARAMEDLEMMER:

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

VALGKOMITE:

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

STYRETS SAMMENSETNING 2024 - 2025:

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

VARAREPRESENTANTER:

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

MØTER:

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

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

3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- **Forretningsførsel og revisjon**

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

- **Borettslagets eiendomsmasse.**

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

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

- **Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere**

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

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

I tillegg kommer fellesgjeld.

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

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

-

- **Borettslagets forsikring.**

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

Det ble i 2024 meldt inn 2 forsikringsskader.

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

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

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

KONTORET:

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

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

STYRETS KONTORTID:

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

ELBIL:

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

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

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

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

6. Kommentar til regnskap for 2024

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

Ulset 8.4.25

Styret.

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

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

Til generalforsamlingen i Prestestien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: WDD7S-6ES75-AMIRZ-SA77L-6VRZ1-XC1XJ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-24 12:33:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WDD7S-6ES7S-AMIRZ-SA77L-6VRZ1-XC1XJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Prestestien Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

Bjørn Wisnes Styrets leder	Jan Gunnar Bøe Nestleder	Karen Cecilie Heldal Styremedlem
Inge Olsen Styremedlem	Per Berle Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	41 064 986	36 017 025	41 065 000	43 128 000
3804	Utleie garasjeplasser	1 005 060	835 975	838 000	1 005 000
3810	Utleie lokaler	0	97 200	97 000	97 000
3812	Utleie parkeringsplasser	20 000	17 050	0	0
3814	Brenselsinntekter	6 383 892	6 383 892	6 384 000	6 384 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 900	510 900	511 000	511 000
3816	TV/Internett	3 392 900	3 537 000	3 576 000	3 150 000
3817	Parkeringsgebyr El bil	12 300	10 000	0	0
Sum felleskostnader		**52 390 038**	**47 409 042**	**52 471 000**	**54 275 000**

Note 3 - Garasjer

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Andre inntekter

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

Note 5 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,00

Note 6 - Styrehonorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-0058 Årsopgj...

Name	Date
Bøe, Jan Gunnar	**2025-04-14**

Identification



Bøe, Jan Gunnar

Name	Date
Heldal, Karen Cecilie	**2025-04-11**

Identification



Heldal, Karen Cecilie

Name	Date
Wisnes, Bjørn	**2025-04-22**

Identification



Wisnes, Bjørn

Name	Date
Olsen, Inge	**2025-04-11**

Identification



Olsen, Inge

Name	Date
Berle, Per Henning	**2025-04-14**

Identification



Berle, Per Henning

SIGNICAT

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



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.

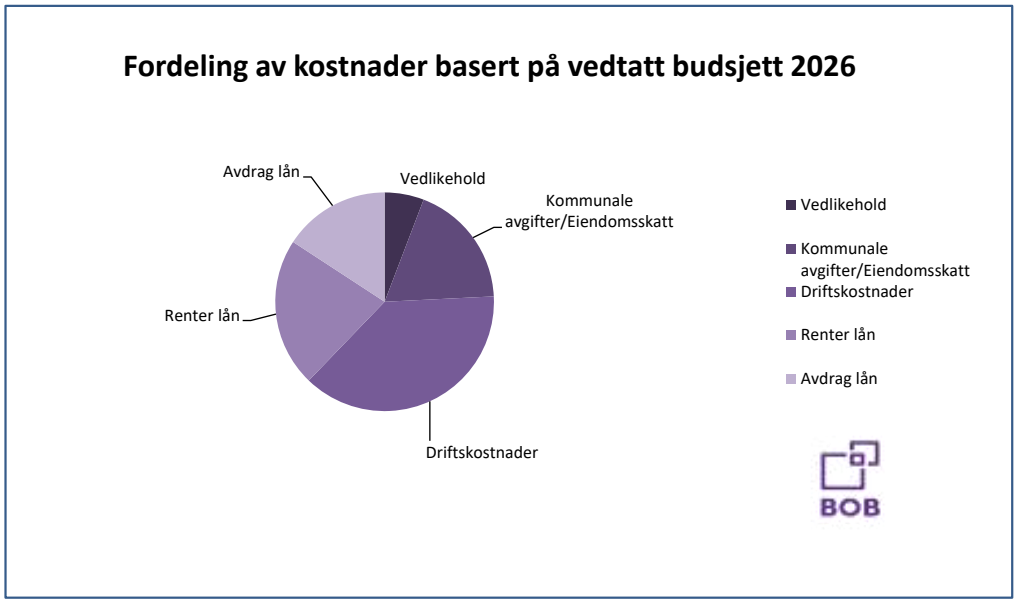
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/27/0/0
Utlistet 19. mars 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
261644230	Grunneiendom	0	Ja	65 980,4 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		90,1 %
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.1975	190002228	9,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51020001	31	ÅSANE. GNR 188 OG 189, REGULERINGSENDRING		21.10.1968
51020002	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 27, MYRDALSKOGEN, BUSSLOMME		23.04.1979
3710003	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 258, BLOKKHAUGEN BARNEHAGE	190330279	01.06.1993

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
(N/A)	35	Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger	202512763	7,9 %

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	71,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	28,6 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,2 %

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	15,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	490 - Båndlegging etter annet lovverk	8,4 %
9930000	1 - Nåværende	170 - Friområder	6,6 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	1	202228976
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3	-
3540000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3590000	30	ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB)	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/477	9532730-3	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	19.02.2026	202600634
188/477	9532730-4	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	19.02.2026	202600634
188/477	9532730-2	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	19.02.2026	202600634
188/477	9532730-1	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	19.02.2026	202600634
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 19. mars 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

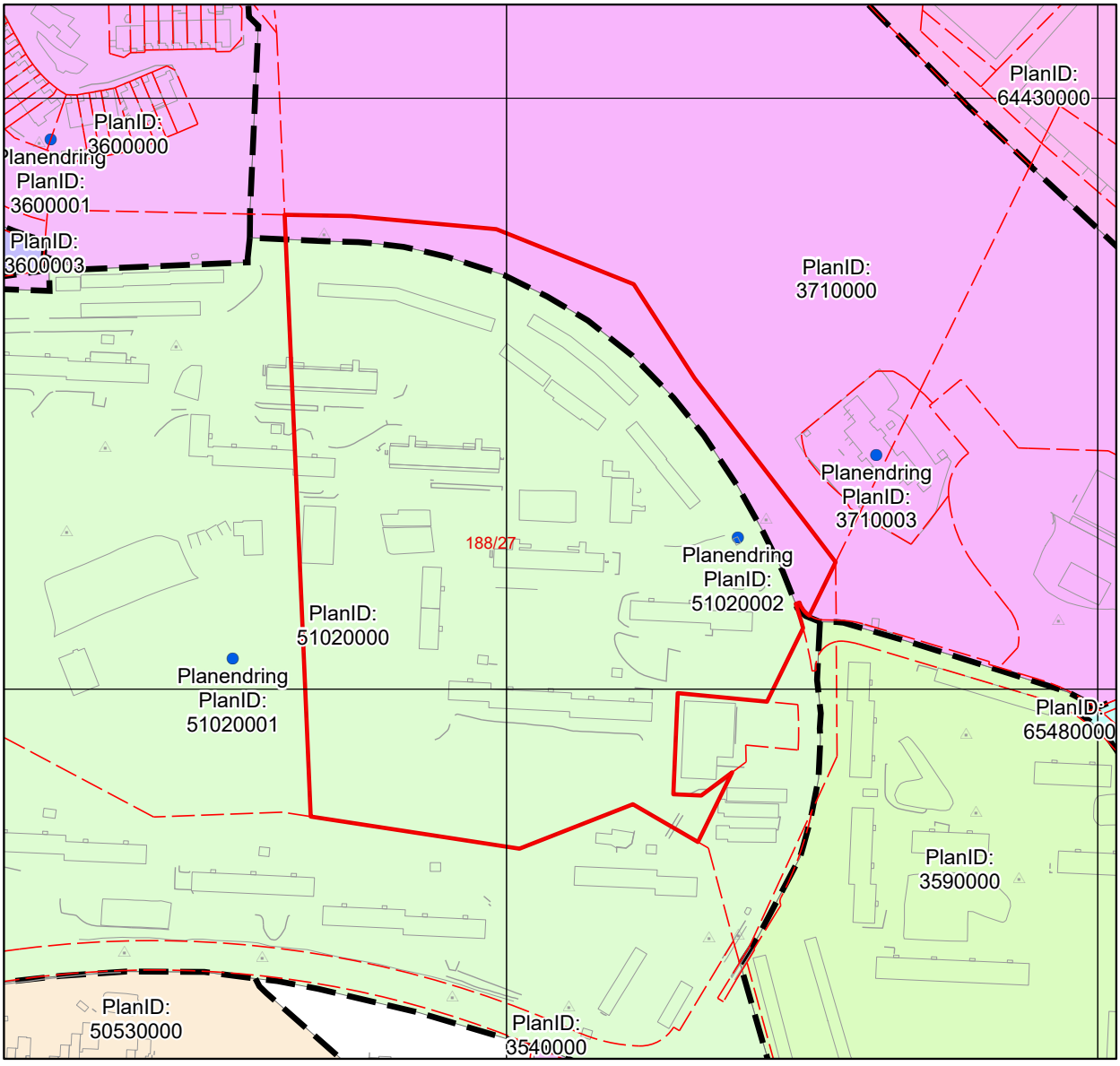
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/27
Dato: 19.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 22 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, 3710000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

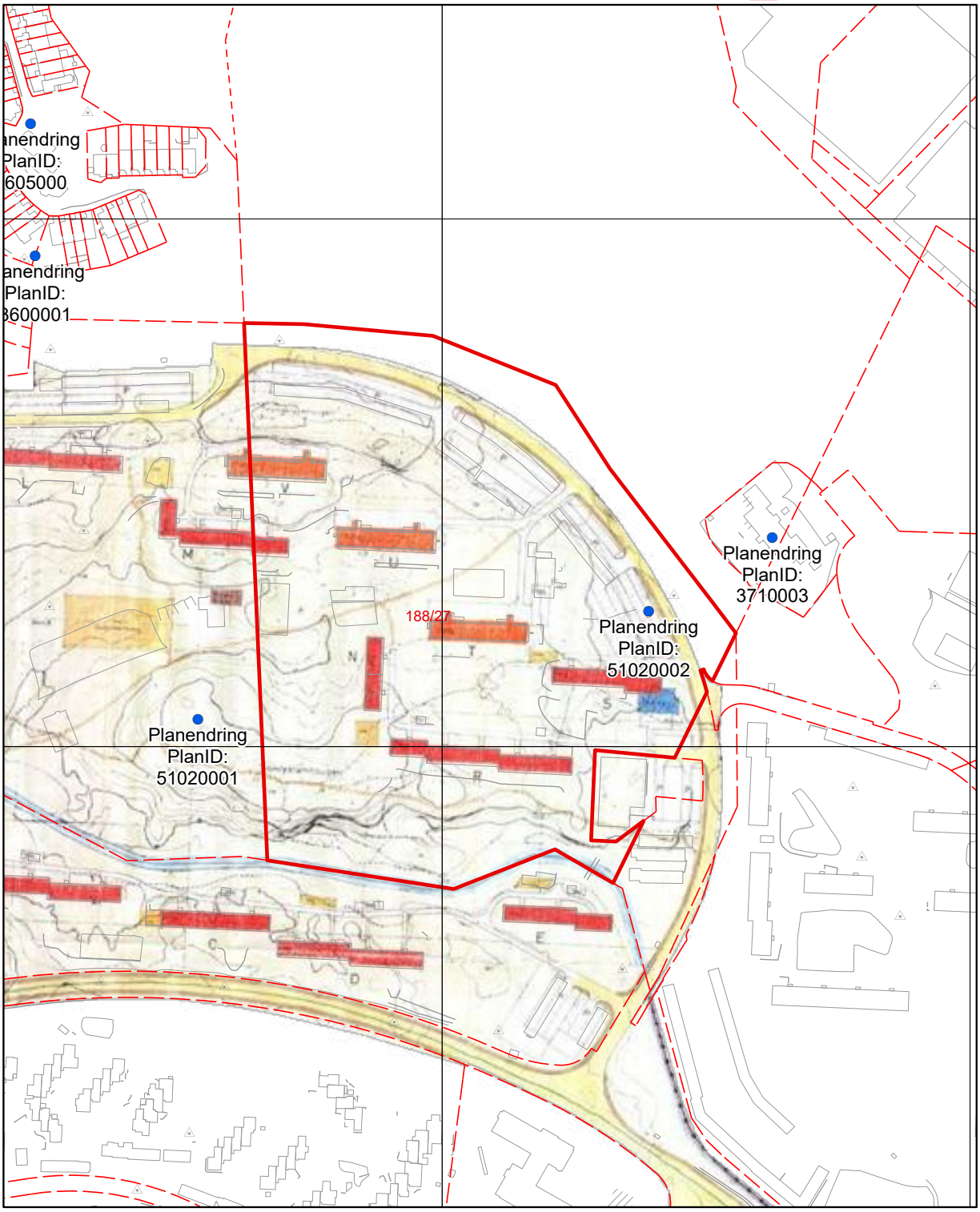
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/27
Dato: 19.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000, 3710000

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

Eiendomsflate



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

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

Oskar Strøm as mpa

Reguleringsplan på grunnen

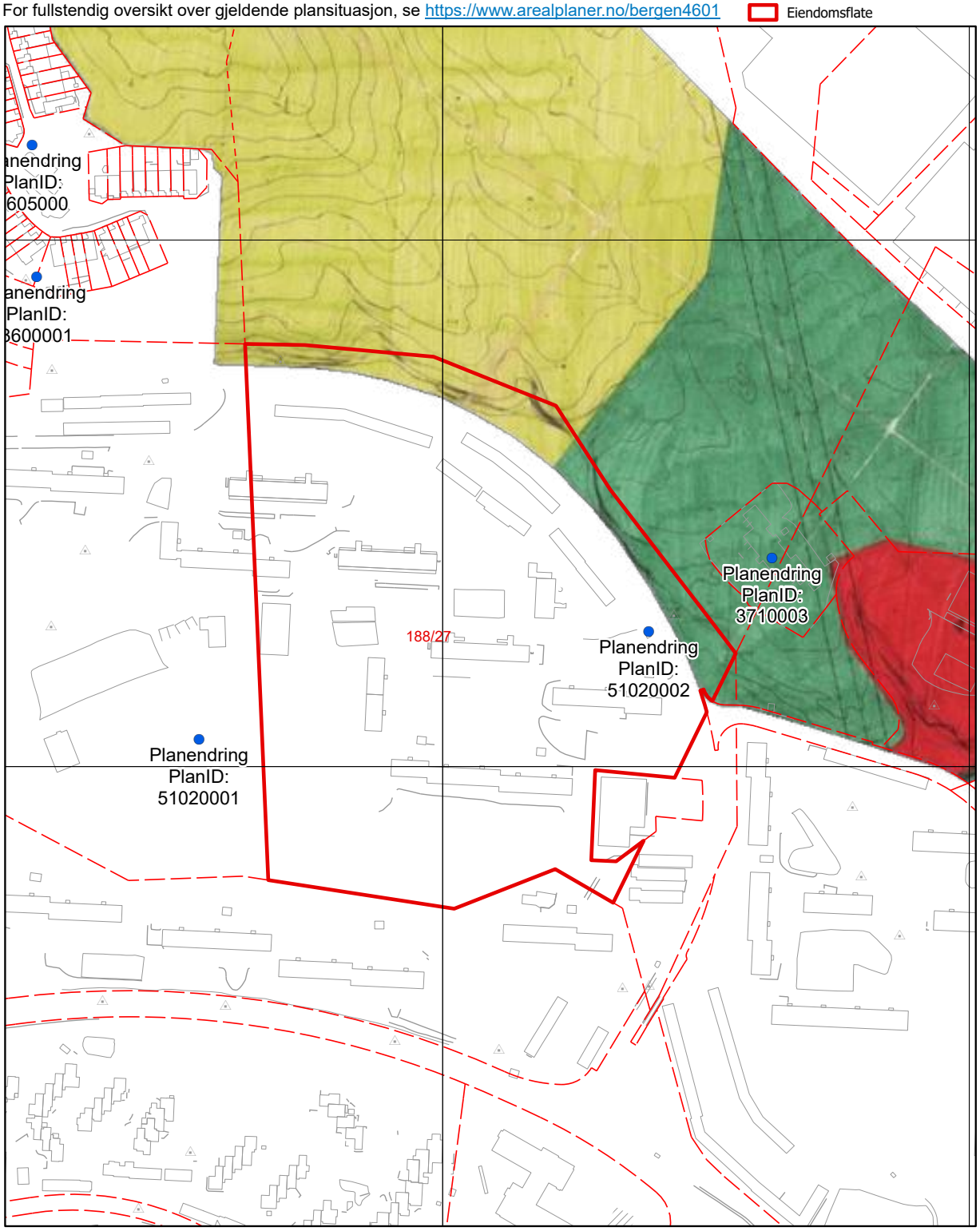
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/27
Dato: 19.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.

N

PlanID(er): 51020000, 3710000

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



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

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	

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

R.5.371.00

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

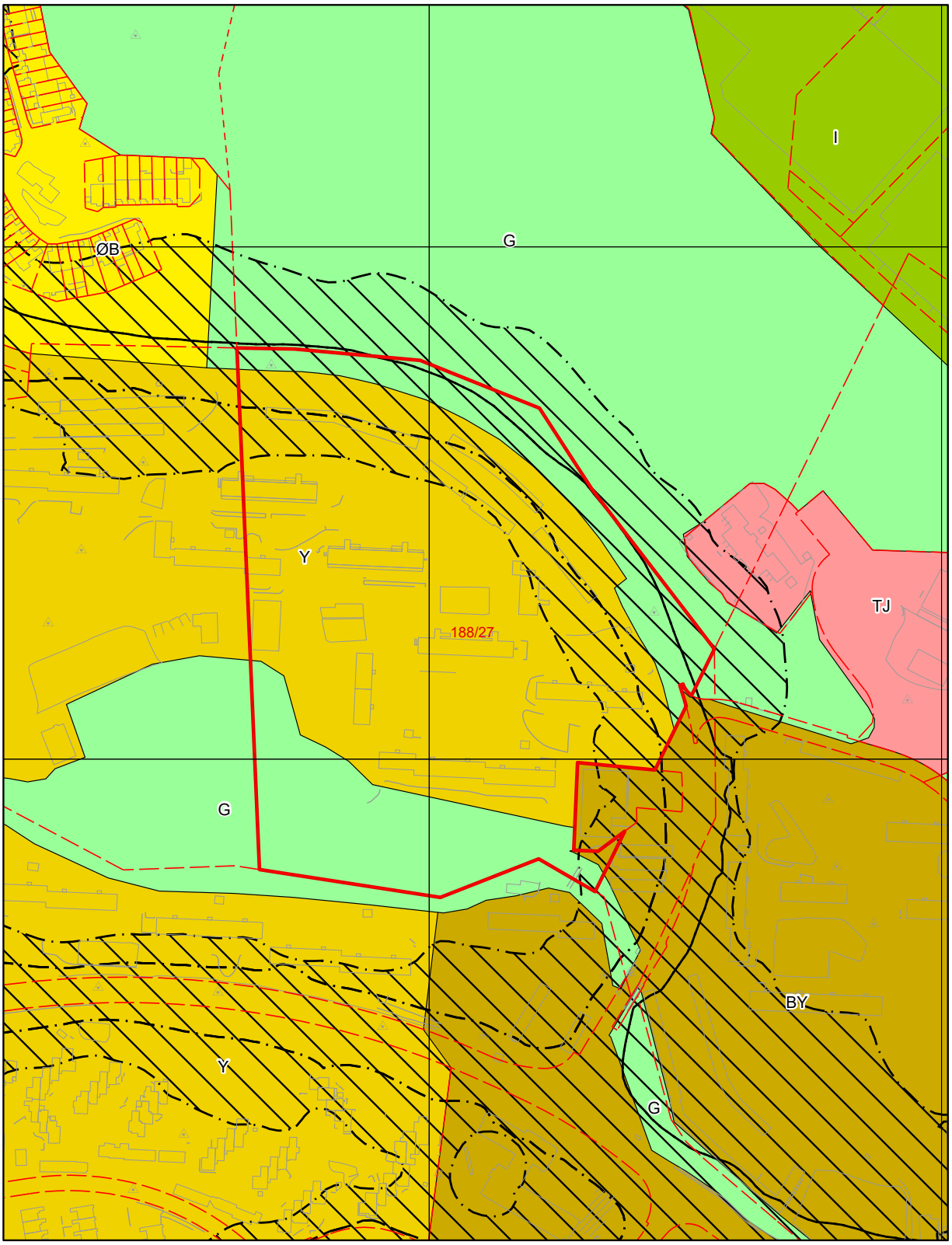
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/27
Adresse: Myrdalskogen 22 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

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

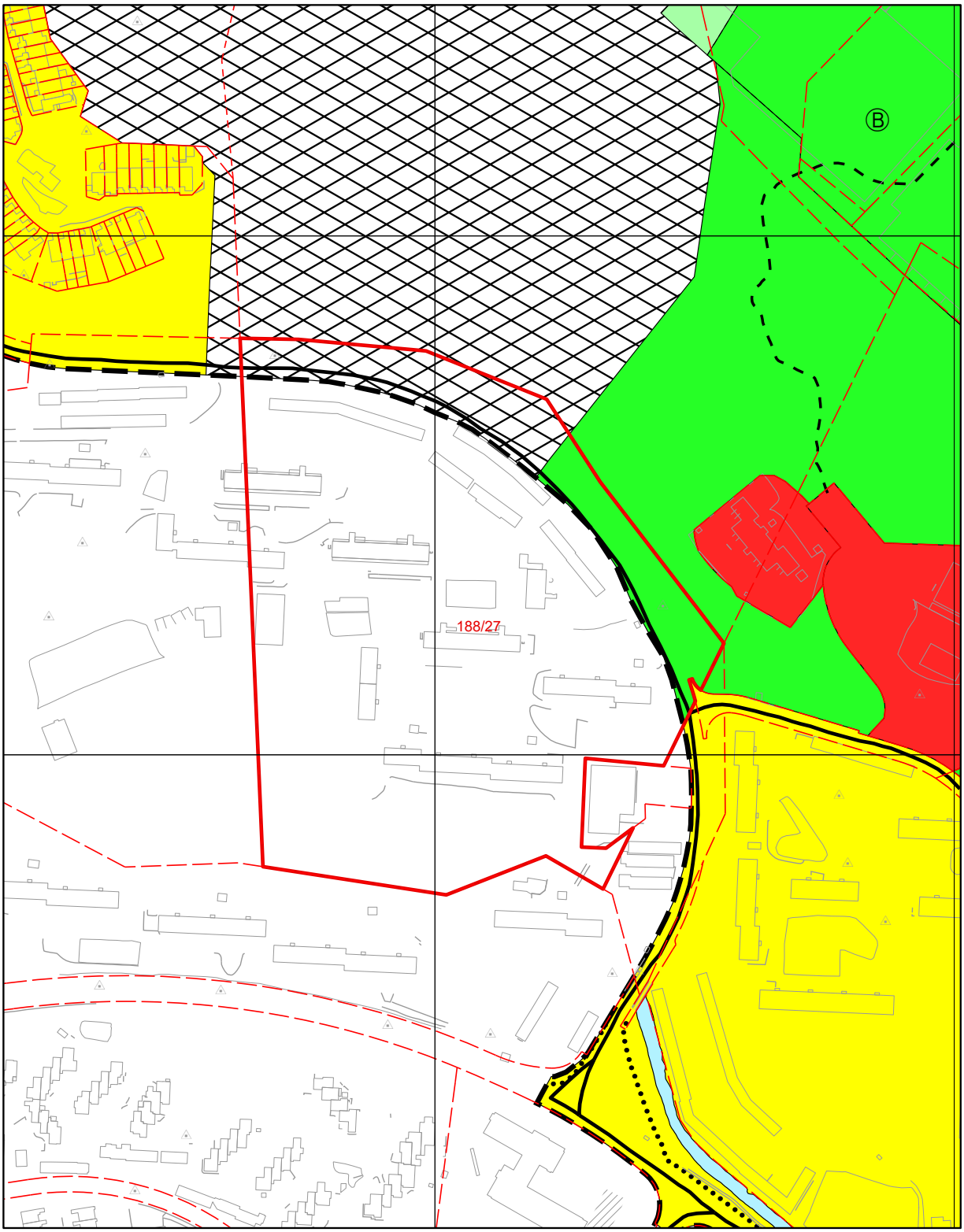
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.03.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/27
Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg


G/S-veg


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Idrettsanlegg (F)

LNF-område (N)


Båndlegging etter annet lovverk (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

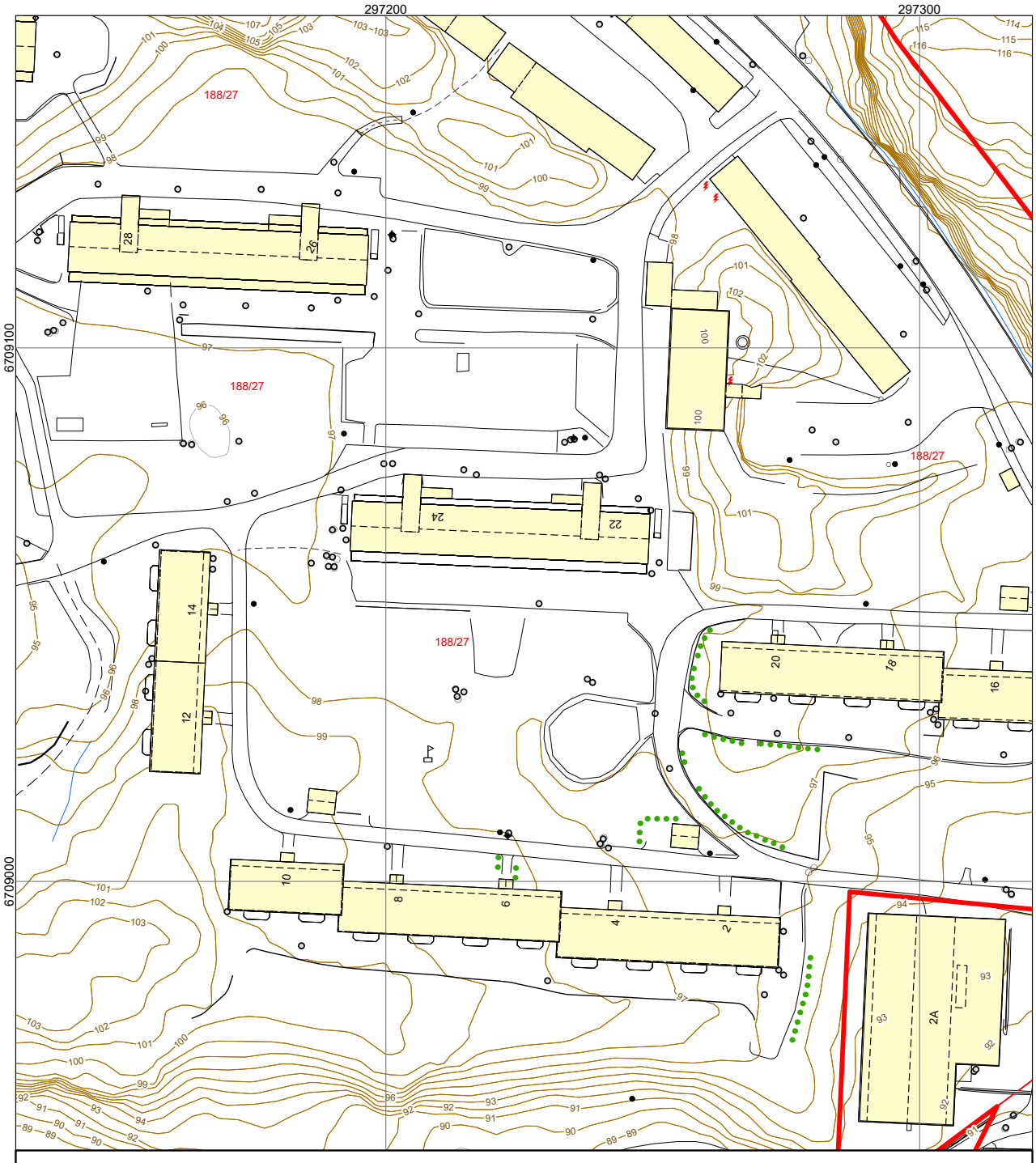
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/27/0/0
Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.

N



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

LEILIGHETSTYPE A
4 ROM
LEIEAREAL: 74 M²

LEILIGHETSTYPE B
2 ROM
LEIEAREAL: 53,9 M²

LEILIGHETSTYPE C
2 ROM
LEIEAREAL: 49,3 M²

LEILIGHETSTYPE A
4 ROM
LEIEAREAL: 74 M²

LEILIGHETSTYPE D
2 ROM
LEIEAREAL: 49,3 M²

LEILIGHETSTYPE E
2 ROM
LEIEAREAL: 53,9 M²

LEILIGHETSTYPE A
4 ROM
LEIEAREAL: 74 M²

ETG. PLAN

SNITT AV VINTERHAGE
MÅL 1:50

TAKPLAN

HEIS-
MASKINROM

HEIS-
MASKINROM

ÅSANE BYGNINGSRÅD
68 12. 18. 04

ANTON ANTVEDT A/S
Aut. Rørleggerforretning
BERGEN

Dato revidert	Sign.	Revisjon	Nr.	Lit.
Dato tegnet 19 - 28		PRESTESTIEN BORETTSLAG B.O.B	Prosj. nr.	384
Tegn.		HØYBLOKKER	Tegn. nr.	41
Kontr.		TAK - OG ETG. PLAN BLOKK T-U-V	M/U	1:100
Godkj.				

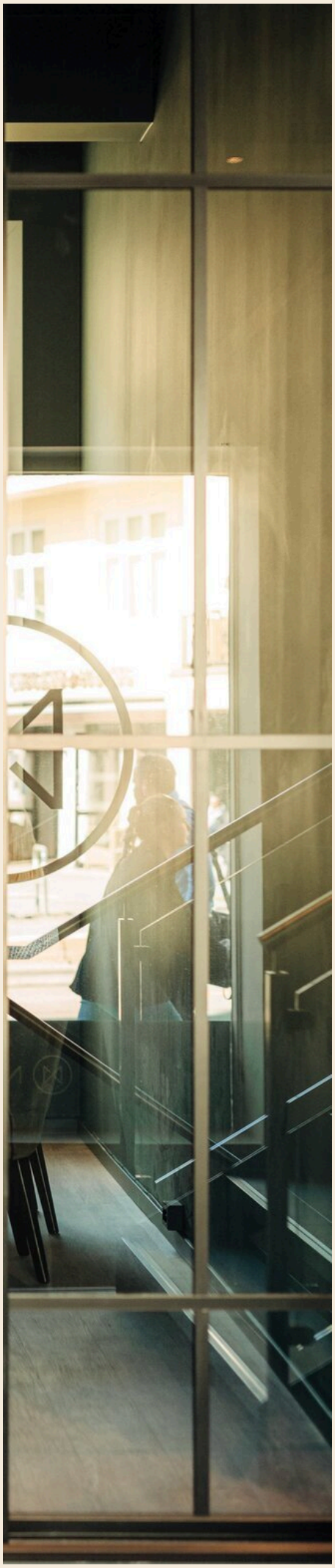
SIVILING. JOHAN THUNES M.N.I.F. M.R.I.F.
VARME- VENTILASJON- OG SANITETANLEGG

Velkommen til

Nordvik Bergen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrdalskogen 22 5118 ULSET
Matrikkel: Gnr 188, bnr 27 (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



Pernille Troye
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
p.troye@nordvikbolig.no
456 91 540

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