

PROAKTIV

Usjenert toppleilighet med TG1 på alt

Les gjennomgang av boligen
med eier side 12-13

FLATEVAD 20





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅSANE

USJENERT TG1-TOPPLEILIGHET MED SOL FRA TIDLIG MORGEN TIL SEN
KVELD OG NØKKELKLARE KVALITETER. VARME INK I FELLESKOST.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: FLATEVAD 20, 5118 ULSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 189, bnr. 188, andelsnr. 64, org.nummer 952780905 i Prestestien Borettslag

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 506.515,-

Totalpris: 4.014.911,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter venteliste.

Tomt: 47589.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.408,-

Felleskostnader inkl.: Renhold, tv / internett, dugnad, varmtvann, varme, renter lån, avdrag lån, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
14	15	18	20
Entré	Stue	Kjøkken	Balkong
22	24	28	35
Bad	Soverom	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport
63	69	116	
Energiattest	Brl	Budskjema	

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig. ♦

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A handwritten signature in black ink, reading 'Ken Martin Wigand'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Kommune: ULSET / Område: ÅSANE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Prestestien Borettslag har en ettertraktet beliggenhet sentralt i Åsane. Samtidig som at fuglekviser er nesten det eneste du hører fra balkongen, er Bergen sentrum bare en kort kjøretur unna. Med andre ord sentralt, men nær friluftaktiviteter, gode turopplevelser og rekreasjonsmuligheter. Det er bare noen få hundre skritt til nærmeste busstopp. Bussen stopper på Åsane Terminal, noe som gir anledning for å skifte til en linje som går i nøyaktig den retningen din destinasjon er.

Handleposene kan fylles på Coop Prix Prestestien et par hundre meter fra utgangsdøren. Disse ønsker deg velkommen med åpningstider som strekker seg fra 07 til 23 mandag til lørdag. Trenger du et større utvalg? For eksempel voksenbrus fra vinmonopolet, hostesaft fra apoteket eller en sofa fra Nordens største møbelvarehus. Behovet for å forlate Åsane for å dekke dagens gjøremål er ikke-eksisterende. Åsane har blitt den



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Fossekleiva Linje 3, 3E	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 🚗 12.6 km
✈️ Bergen Flesland	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Ulset	4 min 🚶
Coop Prix Prestestien PostNord	5 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

📺 Åsane Storsenter	13 min 🚶
📷 Apotek 1 Arken	13 min 🚶

SPORT

⚽ Haukedalen skole Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Blokkhaugen skole Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
🏊 MOVA Åsane	10 min 🚶
🏊 SATS Horisont	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Ulset	9 min 🚶
🚗 Åsane Storsenter	14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Her finner du alt fra klesbutikker og møbelforretninger, til ferskvarebutikker og bilforretninger. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven og IKEA har man det aller meste tilgjengelig i gangavstand fra egen ytterdør.

Den treningsglade er omringet av friområder og turterreng. Nærmeste er Geitanuken som ligger 305 moh. En

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

motiverende tur som belønner deg med storslagen utsikt sørover mot Ulriken og resten av Byfjellene på toppen. I vest ser du Askøy og videre ut mot Øygarden og storhavet, i øst Flaktveit og Langvatnet. Til de lengre søndagsturene, når fuglene kvitrer og solen skinner, kan du gå fra Åsane til Ulriken via Vikinghytten.

Foretrekker du trening med et litt mer stabilt klima i omgivelsene? Nærmeste kettlebell finner du på Mova Åsane, som ligger innenfor gangavstand fra boligen og har åpent 24 timer i døgnet. Her trener du på 1800 kvm med stort utvalg av treningsutstyr, eller deltar på en av de mange gruppetimene. En kort oppvarmingstur unna ligger SATS ELIXIA Åsane i lyse og store lokaler på Horisont. Senteret kan tilby blant annet personlig trening med egne soner for frivekter, kondisjonstrening, gruppetrening og badstue.

Når biene har begynt jakten på pollen, gresset er på sitt grønneste og kvikksølvet endelig strekker seg oppover gradestokken kan det være godt å nyte solen i nærheten av sjø med muligheter for et avkjølende bad. Grønskjæret på Tertnes er en flott badeplass med sandstrand, grøntarealet og svaberg. En liten busstur unna finner du også Vollane i Eidsvåg, som med sine grønne store sletter er et populært området sommerstid.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av tilsvarende bebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.







Jeg parkerer på en av de mange ledige gjesteparkeringsplassene i det Åsane Tidende nylig omtalte som det mest ettertraktete borettslaget i Åsane og går mot nummer 20. Det er torsdag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Julie sin toppleilighet i Prestestien Borettslag i forbindelse med at flyttelasset hennes skal videre til Fana. Borettslaget er oppkalt etter den gamle ferdselsveien til kirken i 1968 og består av 655 leiligheter fordelt på tre høyblokker og 14 lavblokker. Siden byggeår har borettslaget vært igjennom to store rehabiliteringer, den første på 1990-tallet når fasadene ble fornyet, og siste i 2013-2016 når vann og avløpsrør ble byttet ut. Nyeste tilskuddet i borettslaget er Go'fiket, som har åpent onsdag til lørdag fra 11 til 16 og fra 12 til 16 på søndager. Den hjemmekoselig kafeén tilbyr bakst, kaker, påsmurt, varm mat og drikke og skaper et felleskap i nærområdet.

På toppen av trappen står en smilende Julie for å ønske meg velkommen. Takstmannen har allerede vært igjennom leiligheten og konkluderte med at det var ingen punkter som fikk tg2 eller tg3. Dette her er en TG1 leilighet. Entréen er nesten 8 kvm stor og har rikelig med plass til å sette fra seg skoene og henge av seg jakken. Julie sier at dersom man har behov for enda litt mer lagringsplass, til blant annet yttertøy som ikke er i sesong, har leiligheten en bod på 4,96 kvm og en på 1,64 kvm i fellesareal.

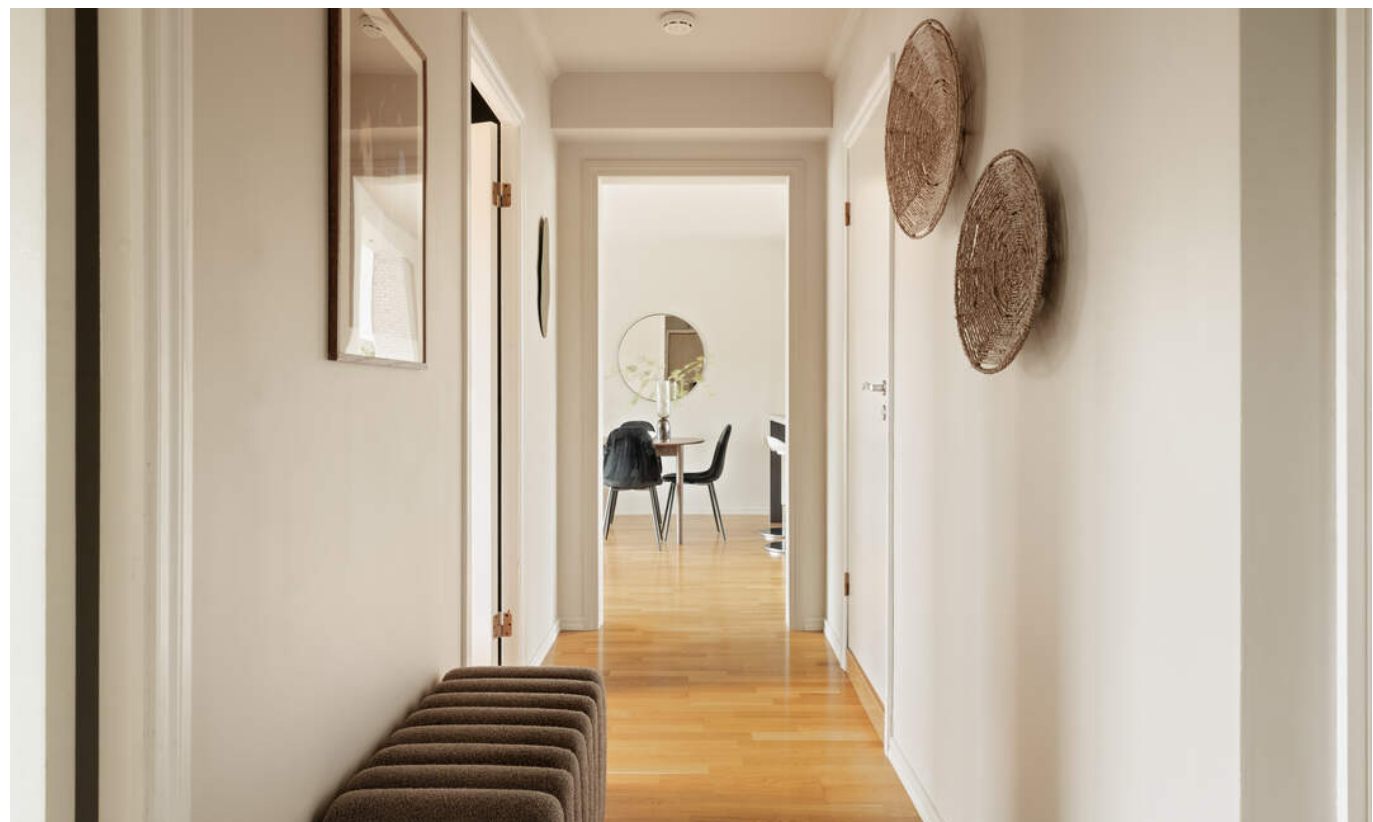
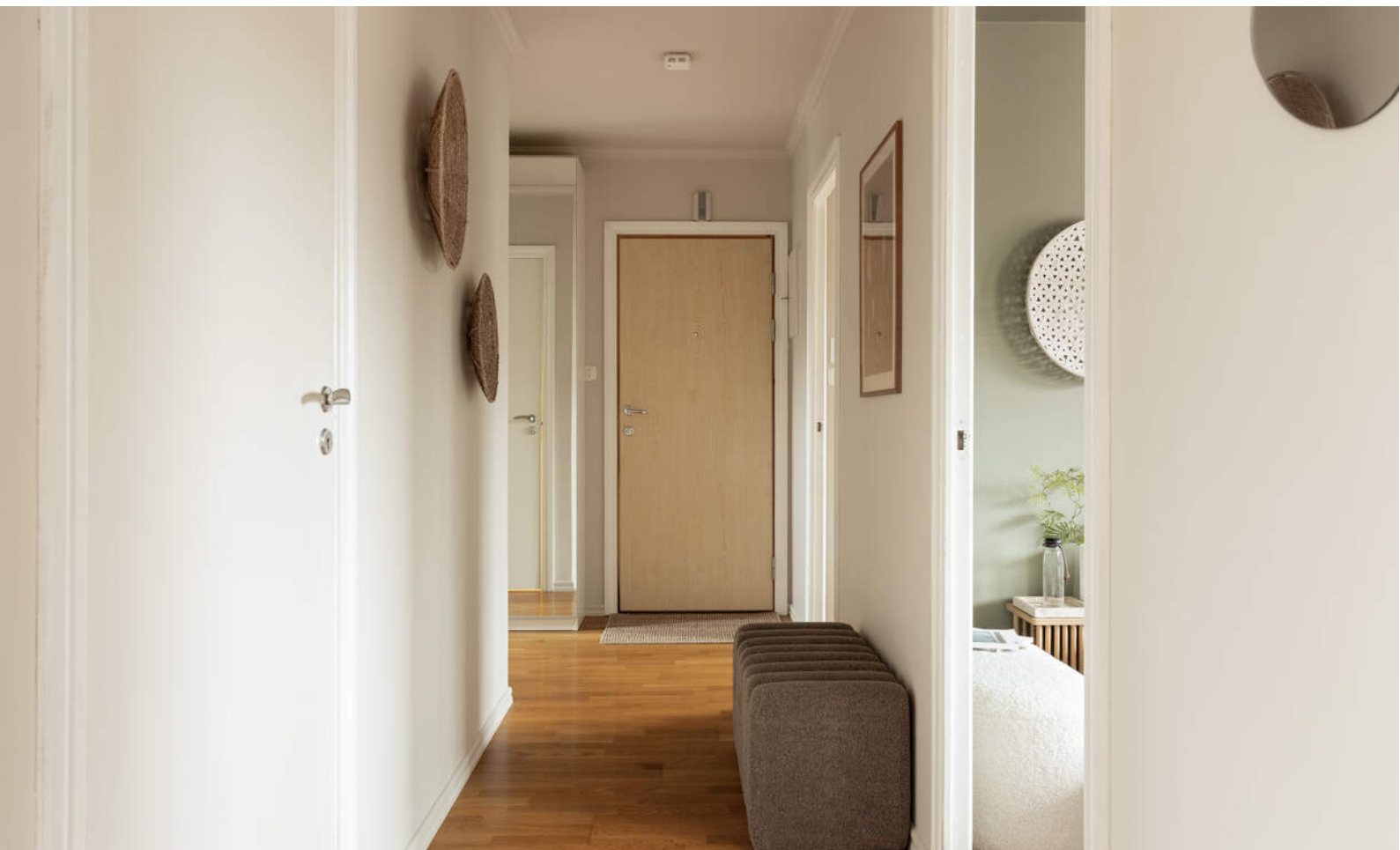
Vi går inn i stuen, som med sin rektangulære utforming er enkel å innrede med både sofakrok og spisestue. Hun åpner balkongdøren og vi går ut på den over 11 kvadratmeter stor uteplassen. Her kommer solstrålene tidlig på formiddagen og forsvinner ikke før sent på kvelden. Jeg spør hvordan leiligheten varmes opp, og Julie svarer at det er sentralanlegg for varmt vann som inngår i felleskostnadene, som også gjelder radiatorvarme i stuen. Dette er en av de leilighetene som har slått sammen stue og kjøkken, og hun sier at dette skjedde i forbindelse med oppussingen i 2010. Her er alle hvitevarene integrert og det er rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Julie forteller om hvor fantastisk det er å ha matbutikken bare noen få hundre meter unna.



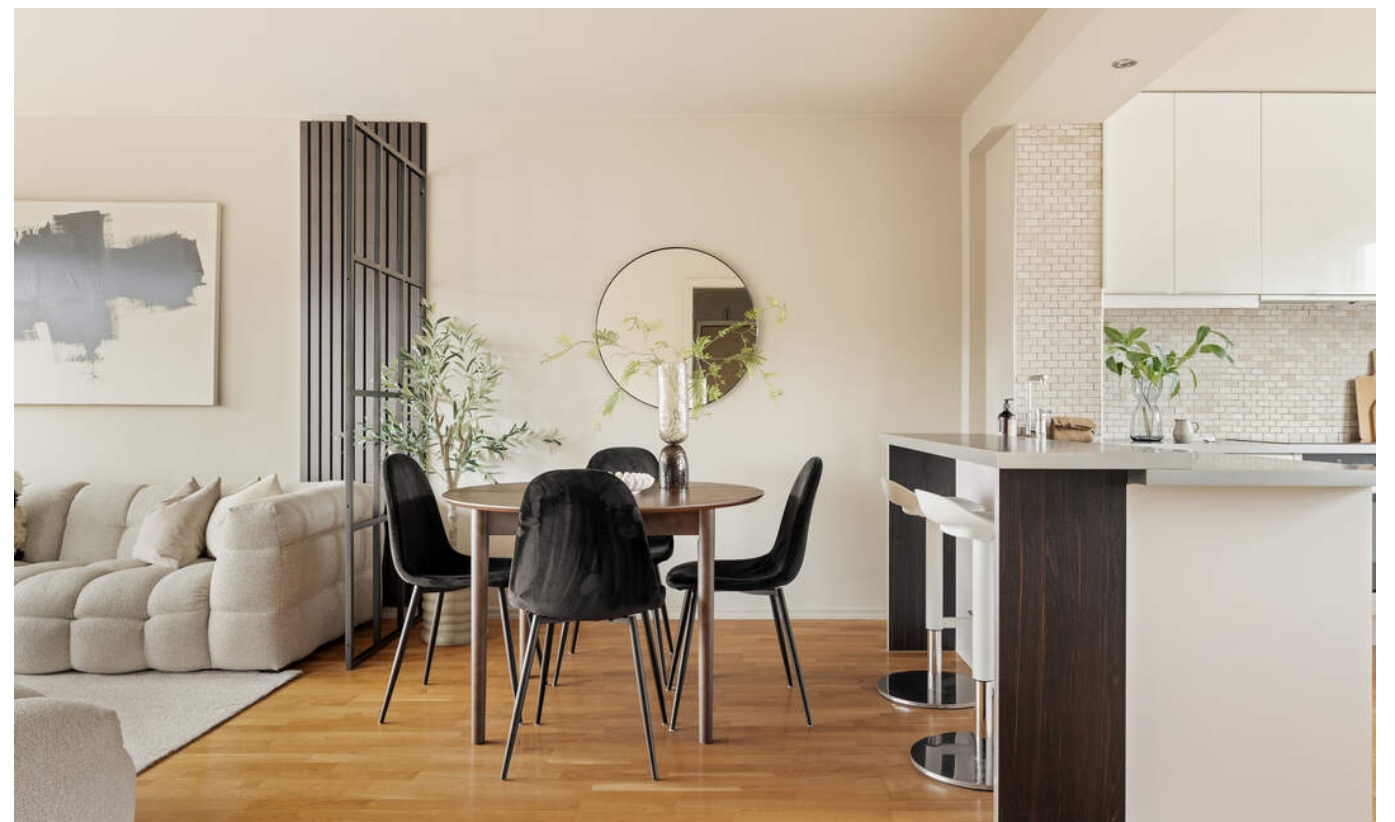
Badeværelset og vaskerommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2013 av Anders O Grevstad. Badeværelset er helfliset og innredet med heldekkende servant og dusjnisje. På vaskerommet står sentralen for balansert ventilasjon. Denne sørger for å gjenvinne varmen i leiligheten, men gir også et stabilt luftklima. Mellom disse værelsene er et eget toalettværelse, som er en planløsning mange foretrekker for å frigjøre plass på badeværelset.

Til slutt er det leilighetens to soveværelser, et på rundt 12 kvm og ett på rundt 9.

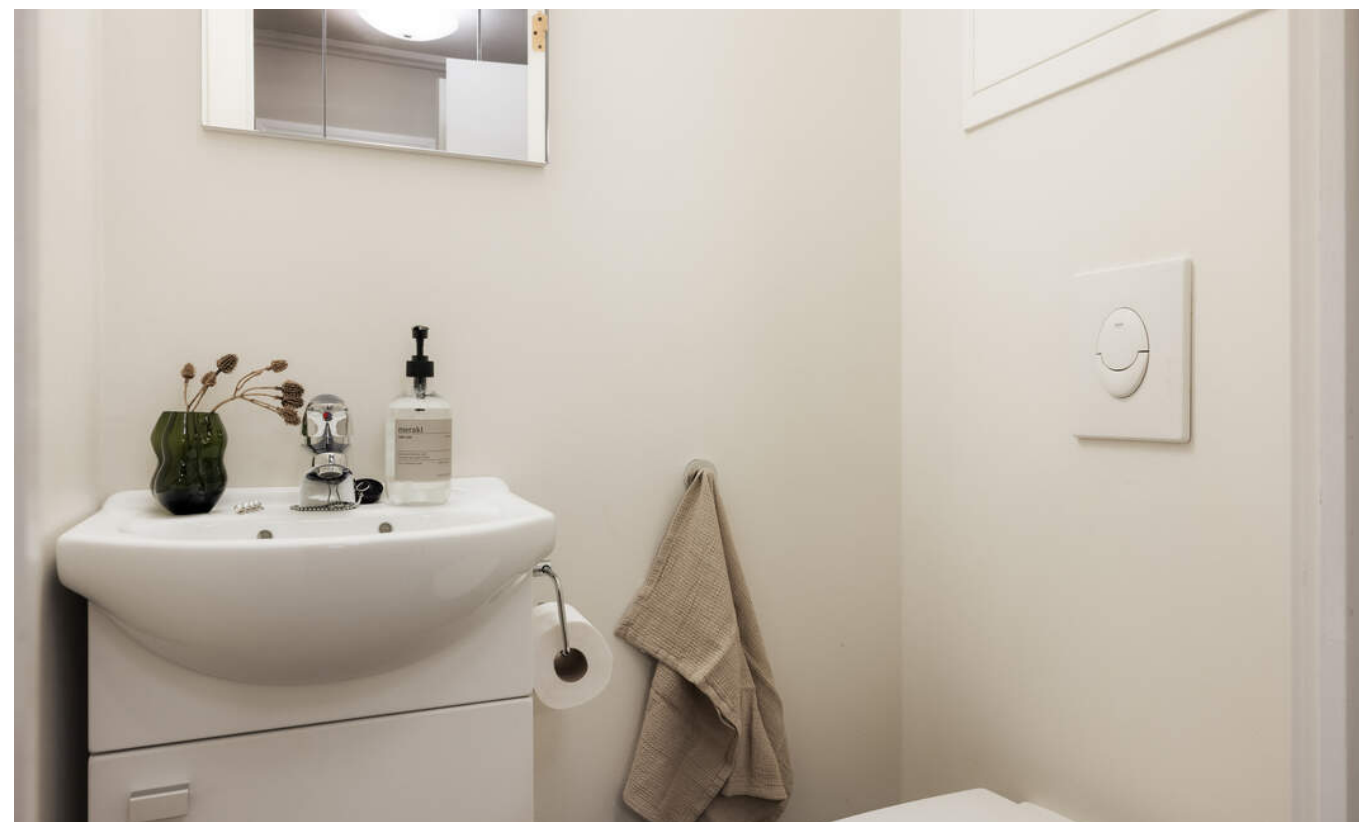
Før jeg går spør jeg Julie hvem hun tror kommer til å kjøpe leiligheten. Hun starter med å si at for et par, enslig, ung eller voksen er denne leiligheten perfekt for den som ønsker å flytte rett inn. Her slipper man å måtte tenke på oppussing de neste årene og kan bare sette seg i den usjenerte solkroken på balkongen den dagen man overtar nøklene.



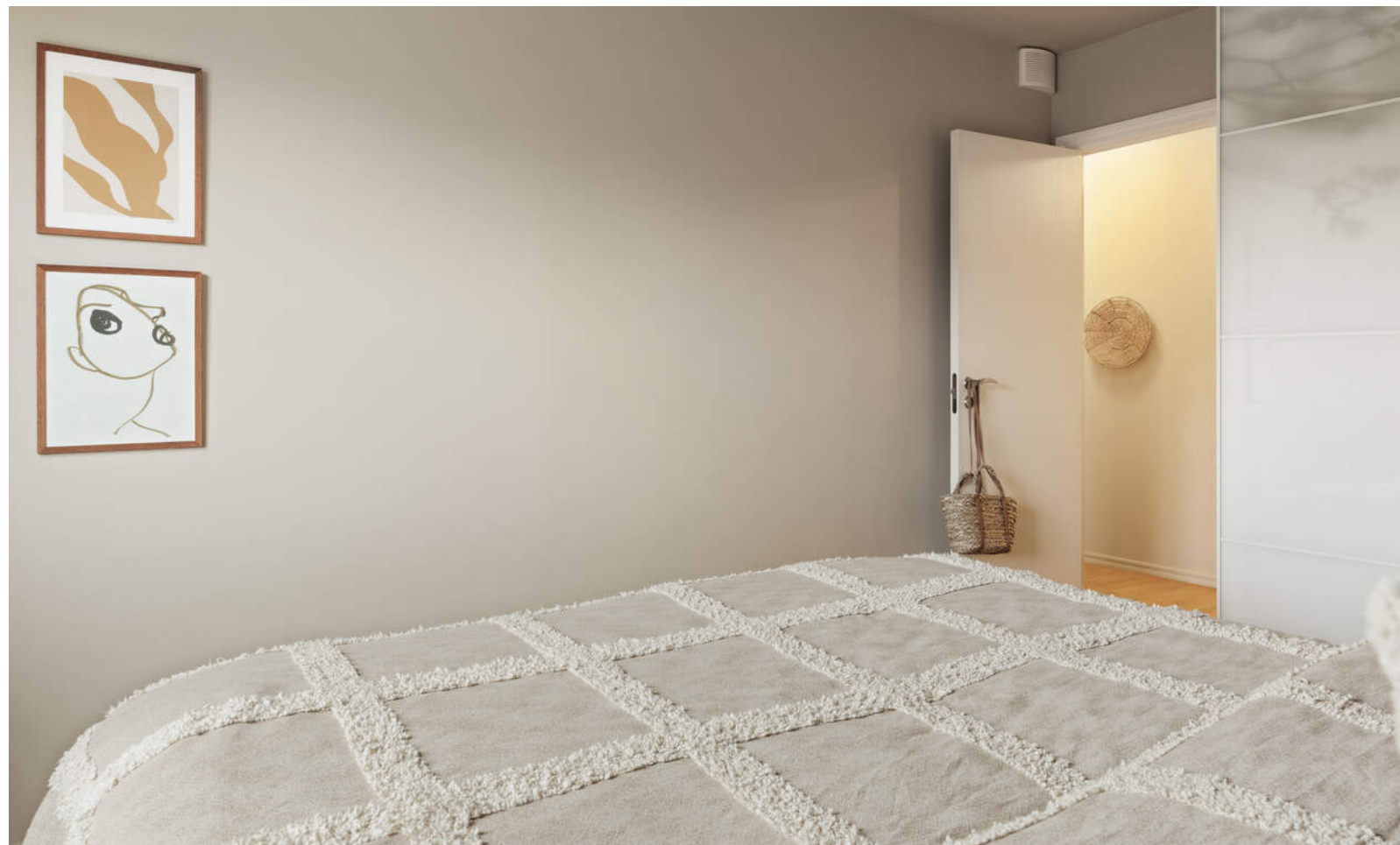












PARKERING

Parkeringsplasser og garasjeplasser tildeles etter venteliste.

Tomtestørrelse

47 589 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert noen byggelementer som har fått TG2 eller TG3 i tilstandsrapporten.

Etasjeskillere har ikke blitt undersøkt da dette er ikke er en del av dette oppdragets forskriftskrav.

Byggemåte:

- Veggkonstruksjon: Veggene er av bindingsverkkonstruksjon og betong fra byggeår. Fasade / kledning av fasadeplater og bordkledning. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
- Bygningen har malte trevinduer fra 3-lags glass fra 1997.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, balkong, vaskerom, badeværelse, toalettværelse og to soveværelser. I tillegg disponerer leiligheten to boder i fellesareal.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 83 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Varmtvann og sentralvarme er inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Eier opplyser at hun bruker rundt 4500 kwt i året og at eiendommen ikke er bundet opp til Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Felleskostnader pr. mnd

7408,-

Felleskostnader inkluderer

Renhold, tv / internett, dugnad, varmtvann, varme, renter lån, avdrag lån, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og driftskostnader.

Andel fellesgjeld

506.515,- per fredag, 27. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13560919

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,16%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 52 278,13

Kjerneinformasjon

Total saldo lån: 32 322 315,77

Innfrielsesdato: 01.12.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90437193354

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,65%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 370 149,29

Total saldo lån: 228 854 472,73

Innfrielsesdato: 30.12.2055

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217469628

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 5 431,14

Total saldo lån: 3 358 230,80

Innfrielsesdato: 15.07.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217499160

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 70 568,69

Total saldo lån: 43 630 928,00

Innfrielsesdato: 15.07.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267335029

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 8 087,00

Total saldo lån: 5 000 000,00

Innfrielsesdato: 15.01.2056

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 53.872.740,- i inntekter, kr. 36.795.061,- i driftskostnader og kr. 4.991.795,- i disponible midler.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for øvrige beboere og denne er utlyst i forkant. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Det er tillatt med en hund eller katt. Dyrene skal registreres og verinærattest skal foreligge. Skjemaer for registrering og regler for hund- og kattehold fåes på kontoret til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer30827207

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

820.753,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.283.012,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomssskatt

Inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger innflytningsløyve datert 04.05.1968. Gjenstående arbeid var finplanering, at takvannet måtte ledes bort fra grunnmur og tilfluktsrommet måtte settes i stand i henhold til forskrift. Arbeidet måtte være utført innen 01.11.1971.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 3. mai 1968

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Heftelser i eiendomsrett:
1965/501116-127/106 02.03.1965FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 70,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
OVERFØRT FRA BNR. 65

1966/507219-2/106 07.12.1966 ** DIVERSE PÅTEGNING
PANT FOR FESTEAVGIFT REDUSERT TILSVARENDE
FREMFESTEAVGIFT.

1971/507253-3/106 16.09.1971 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. GRUNNAVSTÅELSE TIL GATE, VEI, LEDN. M.V.
Heftelser i festerett:

1965/501116-127/106 02.03.1965FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 70,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
OVERFØRT FRA BNR. 65

1966/507219-2/106 07.12.1966 ** DIVERSE PÅTEGNING
PANT FOR FESTEAVGIFT REDUSERT TILSVARENDE
FREMFESTEAVGIFT.

1971/507253-4/106 16.09.1971 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 17,243
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Gårdsnummer 189, Bruksnummer 188 i 4601 BERGEN
kommune
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.02.2026 08:50 –
Sist oppdatert 25.02.2026 08:48
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 6
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Heftelser i framfesterett:

1971/507253-4/106 16.09.1971 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 17,243
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1976/1965-1/106 28.01.1976 OBLIGASJON
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 11 749 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/8127-1/106 21.04.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON TIL HUSBANKEN 1993/4918-1
1993/22100-1/106 13.09.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/22093-1
1996/12529-1/106 14.05.1996 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1996/12530-1
1998/24558-1/106 23.09.1998 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/24557-1
1999/7236-1/106 19.03.1999 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1999/7235-1
1998/24557-1/106 23.09.1998 OBLIGASJON
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 91 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2013/129681-1/200 13.02.2013 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 36 530 000
2013/238598-1/200 21.03.2013 PANTEDOKUMENT
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 350 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEKAB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1174114-1/200 24.10.2017

21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/147737-1
2020/3100141-1/200 30.09.2020
09:34

** TRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEKAB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
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 99,4 %
51340000 30 ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL.,
HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL
(SPONDALSLEITET) 3 - Endelig vedtatt arealplan 18.02.1971
0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
51340002 31 ÅSANE. GNR 187 BNR 211, UTVIDELSE AV
HAUKEDALEN SKOLE 190330385 31.08.1993
51020001 31 ÅSANE. GNR 188 OG 189,
REGULERINGSENDRING 21.10.1968

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad
71380000 35 ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306
HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN
SKOLE 202228976 27,3 %

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre
fortettingssone Y 64,8 %
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 19,1 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur
Grønnstruktur G 16,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 30,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 12,4 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1
202417461
61060000 35 ÅSANE. GNR 189 BNR 178 OG DEL AV BNR 65, FOSSEKLEIVA 39 3 200902013
51340102 31 ÅSANE. GNR 187 BNR 509, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST 3 201815165
50505000 31 ÅSANE. GNR 187, DREGGEHAUGEN 3 190001533
50530000 30 ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN 3 - 66290000 21 ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER 2 202220546
3540000 30 ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT 3 - 51340100 30 ÅSANE. GNR 187 BNR 5, HAUKEDAL, SPONDALEN ØST 3 200506249
3590000 30 ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB) 3 - 9930000 21 ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER 3 200000762

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 26. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)
50 651 475,00 (Andel av fellesgjeld)

54 141 475,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

54 150 971,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
54 159 871,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Julie Vik

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.



Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i borettslag

 Flatevad 20, 5118 ULSET

 BERGEN kommune

 # gnr. 189, bnr. 188

 # Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 20326-1546

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BX9542

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger

Vår ref: RKN



Medlem av
NITO

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

34

FLATEVAD 20

PROAKTIV.NO

35

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

Uavhengig Takstingeniør

takst@byggoppdrag.no

926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong fra byggeår.
Fasade/kledning av fasadeplater og bordkledning.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmen.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 11,13 m2
Tilfarergulv med impr. terrassebord lagt på betong.
Rekkverk av stål, fasadeplater og trevirke. H 94cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 3,65 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Eier har dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Innfelte spotter i takhimling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 23mm /meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Minst 50mm.

Det er plastsluk og smørmembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys, høyskap og dusjvegger/hjørne med std. garnityr.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/tørr.

Vaskerom 6,35 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Eier har dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 10mm/meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 5 cm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask på vegg med tappebatteri.
Ventilasjonsaggregat er plassert her.
Skyvefronter med speil og innredning.
Husbrannslange.

Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/ Tørr.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med åpen løsning i stue, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vask med ettgrep kjøkkenbatteri.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Tilkoblet leilighetens ventilasjonsaggregat.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Fliser på gulv med varmekabler.
Malte vegger og takhimling.
Servant på veggkneker/ lite møbel, ettgreps blandebatteri. Speil på vegg.
Lysarmatur på vegg over speil.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Boligens vannfordelingslapp er plassert her.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon med varmeveksler, tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Styringspanel for systemet er plassert: på vaskerom
Husbrannslange på vaskerom
Varmekonvektor/ radiator i boligen.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leveres av borettslaget
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.
5 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i byggets fellestavle skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringdag.

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i borettslag

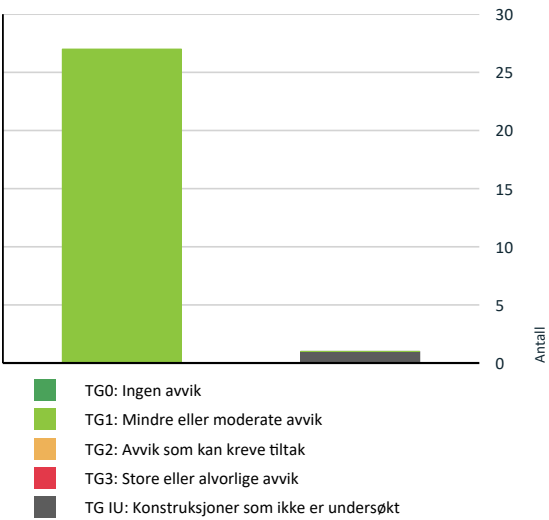
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

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

Andelsleilighet i borettslag

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1970

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets
matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	Se eiers egenerklæring samt rapportens innhold

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong fra byggeår.
Fasade/kledning av fasadeplater og bordkledning.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmen.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Kommentar
Bygningen har brann- og lydklassifisert entredør og malt balkongdør i tre.



Finert entredør med dørkikkert.



B30/40dB klassifisert entredør.



Balkongdør med alum. bekledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 11,13 m2
Tilfarergulv med impr. terrassebord lagt på betong.
Rekkverk av stål, fasadeplater og trevirke. H 94cm.

INNVEDIG

Overflater

Kommentar
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.



Innerdører med malt slett overflate.

VÅTROM

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Eier har dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.
Innfelte spotter i takhimling.

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 23mm /meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Minst 50mm.



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivåaser og elektronisk vater.
4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk i gulv. Fall kontrollert med elektronisk vater.

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys, høyskap og dusjvegger/hjørne med std. garnityr.

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

4.ETASJE (H0402) > BAD 3,65 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/tørr.

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 10 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



fra vaskerom

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Eier har dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 10mm/meter ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er minst 5 cm.



Fall er kontrollert med elektronisk vater.

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk i gulv. Fall kontrollert med elektronisk vater.

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask på vegg med tappebatteri.
Ventilasjonsaggregat er plassert her.
Skyvefronter med speil og innredning.
Husbrannslange.

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

4.ETASJE (H0402) > VASKEROM 6,35 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/ Tørr.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.



Fuktmåling uten negative funn.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 11 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

4.ETASJE (H0402) > STUE/KJØKKEN 34,82 M2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med åpen løsning i stue, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask med ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

4.ETASJE (H0402) > STUE/KJØKKEN 34,82 M2

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet leilighetens ventilasjonsaggregat.

SPECIALROM

4.ETASJE (H0402) > TOALETTROM 0,88 M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom:
Fliser på gulv med varmekabler.
Malte vegger og takhimling.
Servant på veggkneker/ lite møbel, ettgreps blandebatteri. Speil på vegg.
Lysarmatur på vegg over speil.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Boligens vannfordelingsslap er plassert her.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Vannfordelingsskap for rør i rør



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har balansert ventilasjon med varmeveksler, tiluftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Styringspanel for systemet er plassert: på vaskerom



Ventilasjonsaggregat.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Husbrannslange på vaskerom

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 12 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Husbrannslange på vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Varmekonvektor/ radiator i boligen.



Varmekonvektor i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann. Leveres av borettslaget

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 63 A.
5 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i byggets fellestavle skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se samsvarserklæring fra elektriker.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for takstmann.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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 ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegneds manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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. Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann. Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringskap med automater.



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

 **Helse, miljø og sikkerhet**

Kommentar
Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringsdag.

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

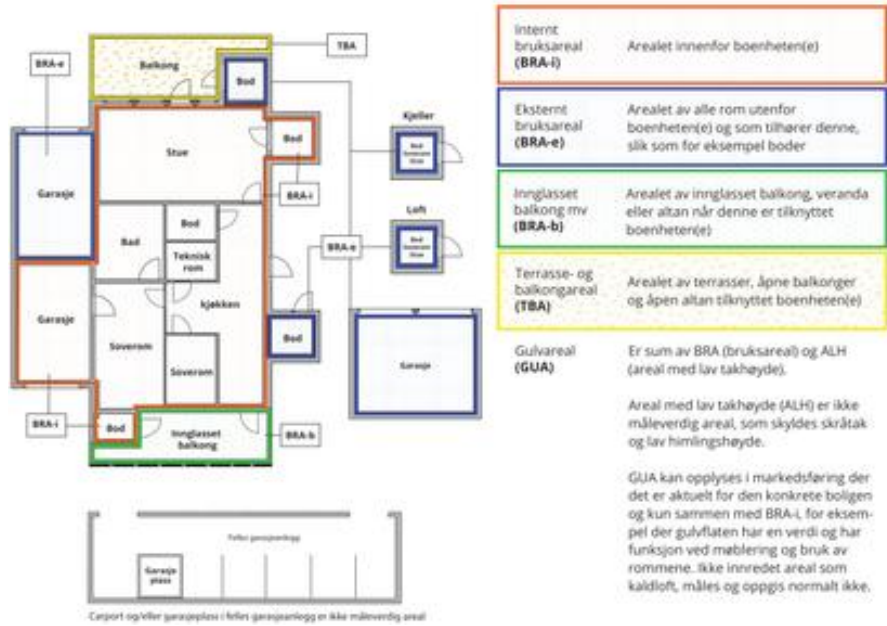
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Andelsleilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje (H0402)	76			76	11
Kjeller		7		7	
SUM	76	7			11
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje (H0402)	Entré 3,95 m2, gang 3,92 m2, bad 3,65 m2, toalettrom 0,88 m2, vaskerom 6,35 m2, soverom 1/ 12,41 m2, soverom 2/ 8,78 m2, stue/kjøkken 34,82 m2		
Kjeller		Bod 1/ 4,96 m2, bod 2/ 1,64 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Eksterne boder i kjeller har tilkomst via fellesareal. Disse er borettslagets vedlikeholdsansvar. Ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Julie Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	188		0	47589.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flatevad 20

Hjemmelshaver

Rolland Dan Inge, Rolland Geir Magne, Ulvesæter Lars, Ulvesæter Maria Kristina, Bergen Kommune, Prestestien Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 7408,- herav
Renhold 130,00
Tv og Internett 439,00
Dugnad 65,00
Varmt vann og varme 843,00
Felleskostnader 5 931,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Bjørn Wisnes

Styrets e-post: kontor@prestestien.no

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/PRESTESTIEN BORETTSLAG	952780905	H0402	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Vik Julie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
64	52 881 31.12.2025	506 515 27.02.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flatevad i Åsane

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnbokskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	30827207			
Kommentar Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo). Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	26.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	26.02.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	03.05.1968	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Grunnbokskrift	26.02.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 20 av 21

Flatevad 20, 5118 ULSET
Gnr 189 - Bnr 188
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20326-1546

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 21 av 21

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX9542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Flatevad 20, 5118 ULSET

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Flatevad 20

Flatevad 20

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år og 5 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 30827207

Informasjon om selger

Selger

Vik, Julie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2013

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av borettslaget ble bad, vaskerom og toalettrom pusset opp i 2013

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

AOG Bygg AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Den ene av de tre stikkontaktene på det ene soverommet har ikke fungert i min eller tidligere eiers eiertid.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av borettslaget ble rør skiftet ut i forbindelse med oppussing av bad, vaskerom og toalettrom.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

AOG Bygg AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

Side 3

Vedlegg



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2013

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av balansert ventilasjon

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

AOG Bygg AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 4

58

FLATEVAD 20

PROAKTIV.NO

59

Egenerklæringsskjema

Name

Julie Vik

Date

2026-03-03

Identification

 Julie Vik



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



Energiattest



Adresse Flatevad 20, 5118 ULSET	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264578
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139742087
Gårdsnummer 189	Bruksnummer 188
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 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, 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 132,39 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 128,27 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 049 kWh
--	---



Flatevad 20, 5118 ULSET

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



Flatevad 20, 5118 ULSET

Tiltaks	
Brukertiltaks	
Tiltaks 1: Spar strøms 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.	
Tiltaks 2: 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.	
Tiltaks 3: 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.	
Tiltaks 4: Tiltaks 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.	
Tiltaks 5: 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.	
Tiltaks 6: 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.	
Tiltaks 7: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltaks 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>



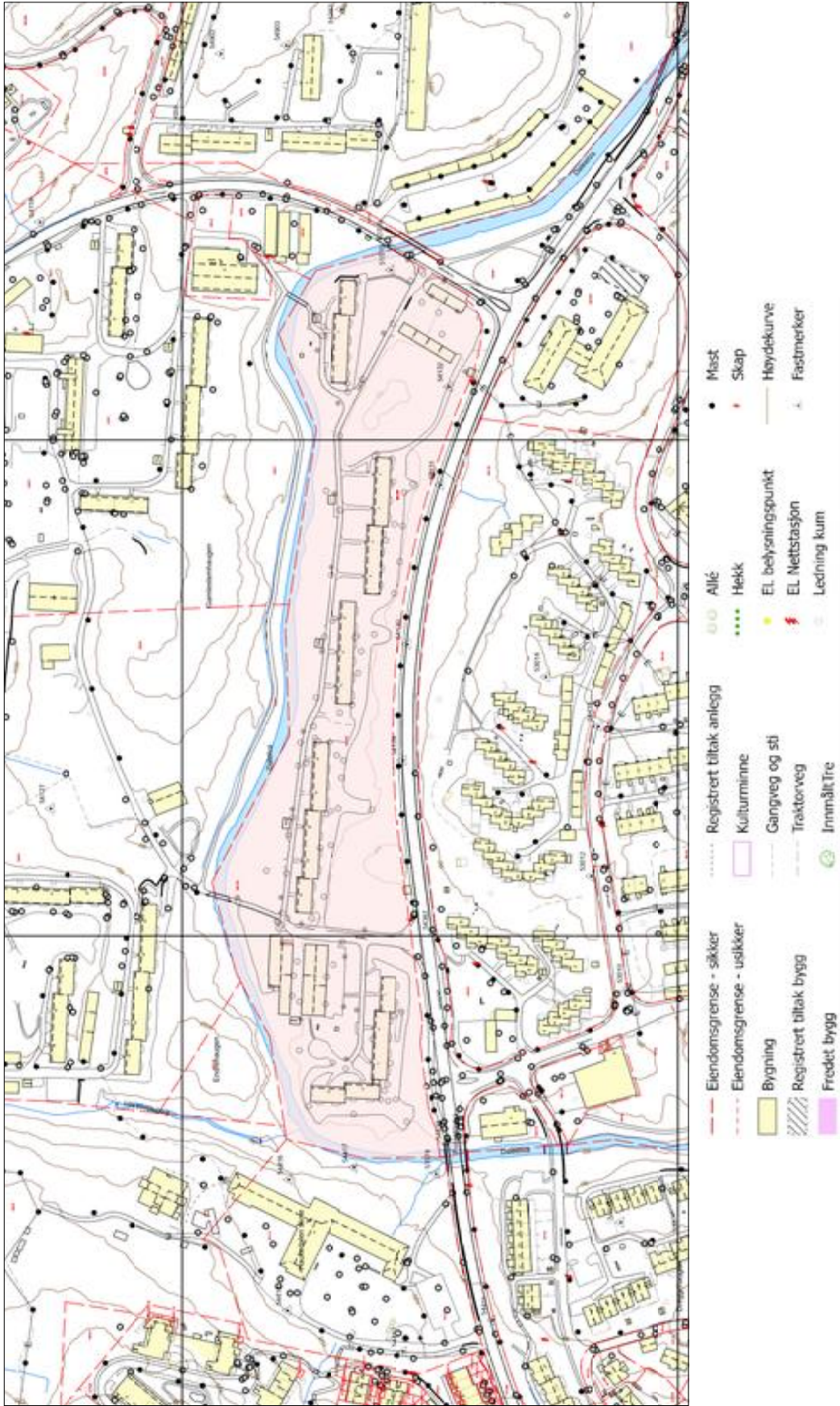
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:3000
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/188/0/0
Adresse: <adresse>

Dato: 26.02.2026

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader etter innbrudd, uvær, brann, tilfeldig hærverk, 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselutgifter, 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 instruksjer 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 besluttet 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 generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av 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 framtreddende 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 forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

PRESTESTIEN BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR GARASJER

1. Prestestien Borettslag har bygget og eier garasjer på borettslagets eiendom. Borettslavere 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 borettslavere 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 gjentakelser 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 borettslavere 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.

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.

Bildelingen: Bildelingen 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.bildelingen.no om du er interessert.

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurensar 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 budsjettet.
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 rettviseende 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 rettviseende 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

Offisiere i:			
Oslo	Elverum	Mol i Håls	Thom
Ålesund	Finnmark	Molde	Trondheim
Arne	Hamar	Sandness	Tromsø
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utsikt
Bodø	Kjeller	Stord	Vest
Drammen	Kristiansund	Strom	



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 rettviseende 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: WDD75-6EST5-AMIRZ-SA77L-6VRZ1-XC1XJ

Penneo Dokumentnøkkel: WDD75-6EST5-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



Penneo Dokumentnøkkel: WDD75-6EST5-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.

Arsoppgjør­rapport

Prestestien Borettslag
2024

Prestestien Borettslag Org.nr. 952780905

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024					
Prestestien Borettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
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

Resultatrapport 2024 for Prestestien Borettslag

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

Balanserapport 2024 for Prestestien Borettslag

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

Balanserapport 2024 for Prestestien Borettslag

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	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

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

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

	PC - 2 stk	Telefonsentral	Vaskemaskin - 2 stk	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Gressklipper	Kontormøbler	Stoler til Grendahuset	Varmekabler i gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater	Grøntanlegg	Grøntanlegg	Grøntanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2006	2007	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Grøntanlegg	Porttelefon-anlegg	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

	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

	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- parkeringsplas s	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	

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

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

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

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.

Note 11 - Bygninger					
Anskaffelseskost pr.01.01		Boliger	Garasjer	Garasjer	Kontorbygg
		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
Anskaffelseskost pr.01.01		Miljøhus	Grendahus	Garasjer	Garasjer
		1 141 148	671 269	3 125 128	(oppført 2005)
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.

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		

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
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217469628	36	0	0
	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
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499160	72	4 758	342 576
	6	4 523	27 138
	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

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

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

Dokumentet er elektronisk signert

12-0058 Årsopgj...

Name Date
Bøe, Jan Gunnar 2025-04-14

Identification
 Bøe, Jan Gunnar

Name Date
Wisnes, Bjørn 2025-04-22

Identification
 Wisnes, Bjørn

Name Date
Berle, Per Henning 2025-04-14

Identification
 Berle, Per Henning

Name Date
Heldal, Karen Cecilie 2025-04-11

Identification
 Heldal, Karen Cecilie

Name Date
Olsen, Inge 2025-04-11

Identification
 Olsen, Inge



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

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag Dato 8.5.2025.

Møte ble åpnet av: Bjørn Wisnes

Til stede fra styret: Bjørn Wisnes
Jan Gunnar Bo
Karen C. Heldal
Inge Olsen
Per Beche

Fra boligbyggelaget: Kristine Holten
Andre:

Antall andelseiere til stede: 60
Antall godkjente fullmakter: 18

Godkjenning av innkalling.
Innkalling ble utsendt/utlevert 29.4.2024
Vedtak: Godkjent

SAK.01 KONSTITUERING.

- Valg av:

a. Møteleder (jf.br1 § 7-9)

Forslag: Jan Gunnar Bo

Vedtak: Godkjent
- b. Referent.

Forslag: Karen C. Heldal
Grethe Saurlesnas

Vedtak: Godkjent

- c. Protokollunderskrivere (to).

Forslag: Karl Aufheim
Odd Kjerland

Vedtak: Godkjent

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

Forslag: Eivind Kullås
Kathrine Terquasån

Vedtak: Godkjent

- e. Godkjenning av saklisten.

Forslag: Godkjent

Vedtak: Godkjent

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.
Møteleder fremmet forslag om gjennomgang av årsmeldingen avsnitt for avsnitt (punktvis)

- Vedtak: Godkjent

Merknader:

- Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av: Kristine Halten

Merknader:
.....
.....

Vedtak: Godkjent

Budsjett ble fremlagt til orientering.

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

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

1.

Vedtak: Godkjent

.....
.....

SAK. 05 VALG (jf. Vedtektenes §7).

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

Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.
Valgkomiteens forslag Inge Olsen Gjenvalg.
andre forslag Karen Heidal Gæthe Sædshas
Resultat av avstemning Karen S. Heidal

Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.
Valgkomiteens forslag Helena Sjursen Ny.
Andre forslag Gæthe Sædshas
Resultat av avstemning Helena Sjursen

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

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

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

Varamedlemmer for ett år: André Olstad Ny
Valgkomiteens forslag
Andre forslag
Resultat av avstemning André Olstad

Innstilling til Valgkomite:

Karl Alfheim
Solveig Henriksen
Camilla Mevatne

Forslag: Sturets innstilling om en styrerepresentant

Vedtak: Karl Alfheim

Godkjent Solveig Henriksen
Camilla Mevatne
+ 1 oppnevnt av styret

Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag
Dato 8.5.2025.

Jon Gunnar Bø
Møteleder

Grothe Sørensen Karen Heddal
Referent

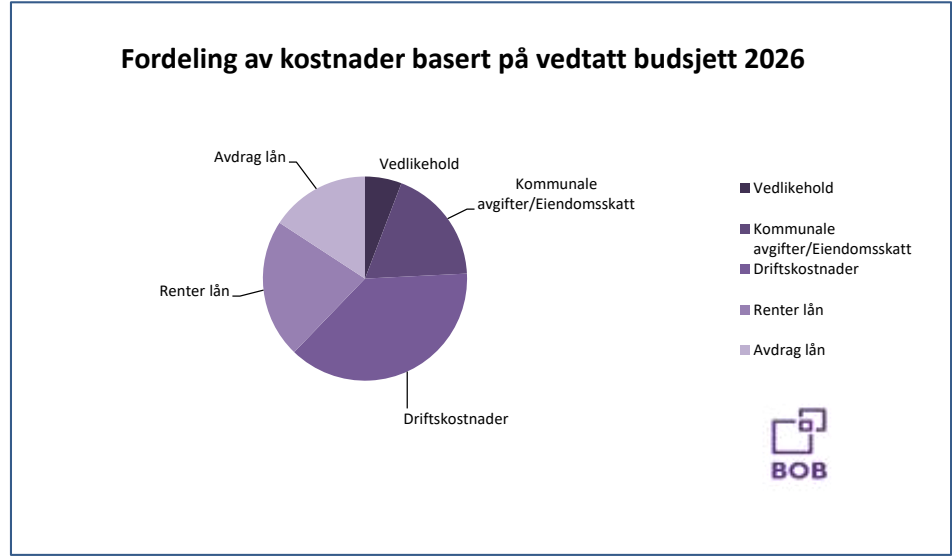
Karl Alfheim
Protokollunderskriver

Odd Karlsen
Protokollunderskriver

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 inntekter.
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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

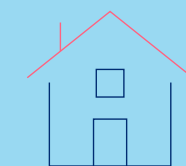
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 med.
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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

FLATEVAD 20, 5118 ULSET. Gnr. 189, bnr. 188, i ULSET kommune, oppdragsnr.: 1130260035
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

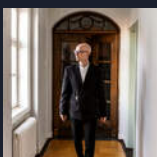
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no