



aktiv.

Midtkleiva 35, 5119 ULSET

**Flott beliggende enderekkehus
sentralt i Åsane | Tilhørende
garasje m/ portåpner**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 279 312,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 5 278 872,-
Felleskostn.: Kr 6 502,-
Selger: Norveig Emilie Skorve
Trine Cecilie Skorve Haugland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 29223.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 157
Andelsnr.: 48
Oppdragsnr.: 1503250124

Et godt sted å bo!

Velkommen til Midtkleiva 35 – presentert av Roger Glesnes v/ Aktiv Eiendomsmegling. Her får du muligheten til å bo i et sjarmerende enderekkehus, beliggende i et rolig og veletablert borettslag. Et perfekt hjem for deg som ønsker en kombinasjon av komfort, nærhet til servicetilbud og et fint bomiljø.

- Kort om eiendommen:
- Tre soverom
 - Terrasse på 16m²
 - Garasje med ny leddport og fjernstyrt åpner
 - Innredet kjeller med vaskerom og badstue
 - Bod i hage
 - Pent opparbeidet hage
 - Veletablert borettslag
 - Kort vei til barnehager, barne- og ungdomskoler, treningsfasiliteter m.m
 - Sentralt og god beliggenhet i Åsane
 - Gode kollektivmuligheter i nærområdet - samt lademulighet på området
 - Gode muligheter for å skape en moderne bolig gjennom oppussing

Husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen36

Energiattest 102

Nabolagsprofil..... 109

Forbrukerinformasjon 166

Budskjema 167



Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger
Glesnes har gleden av å presentere
Midtkleiva 35!





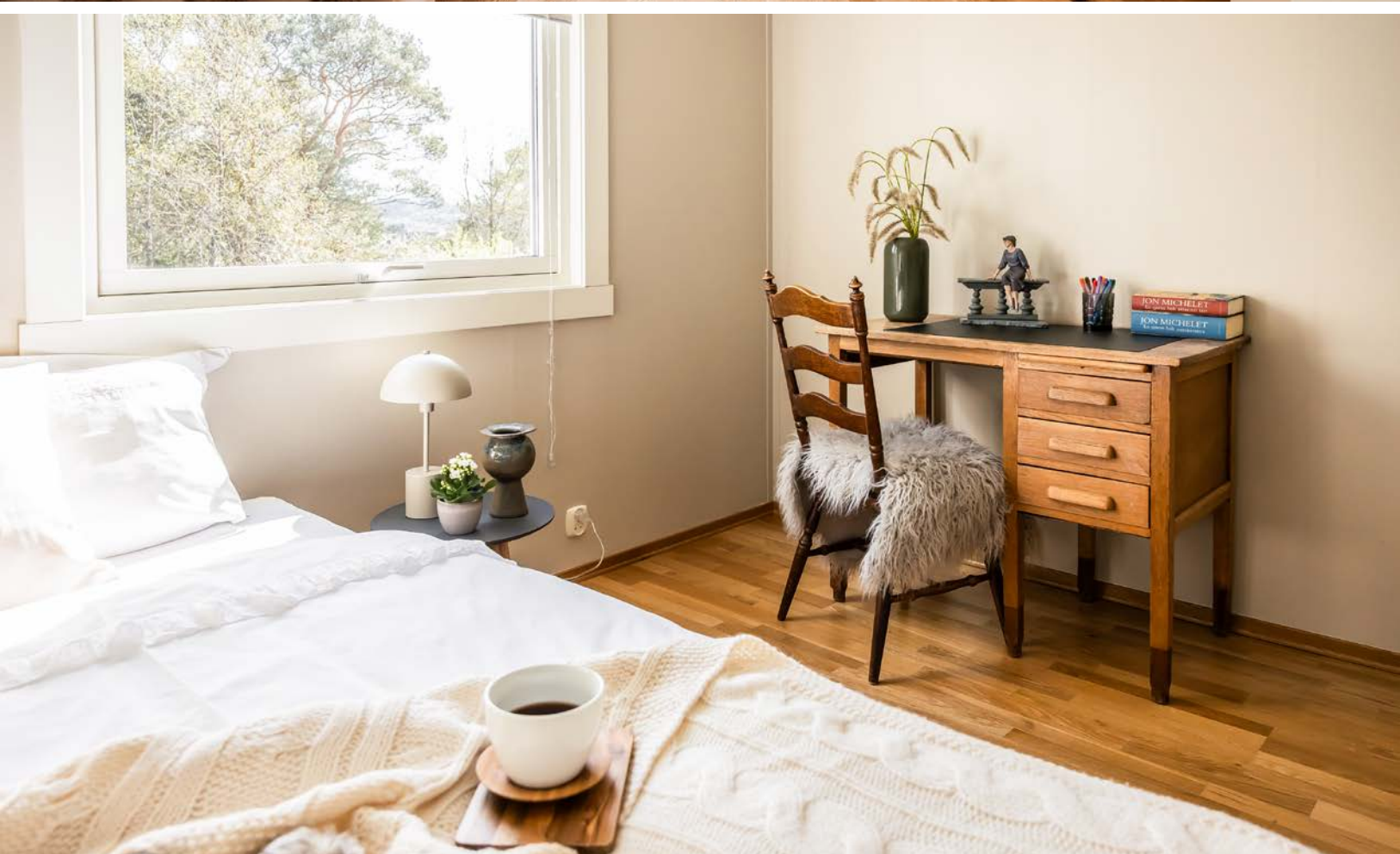






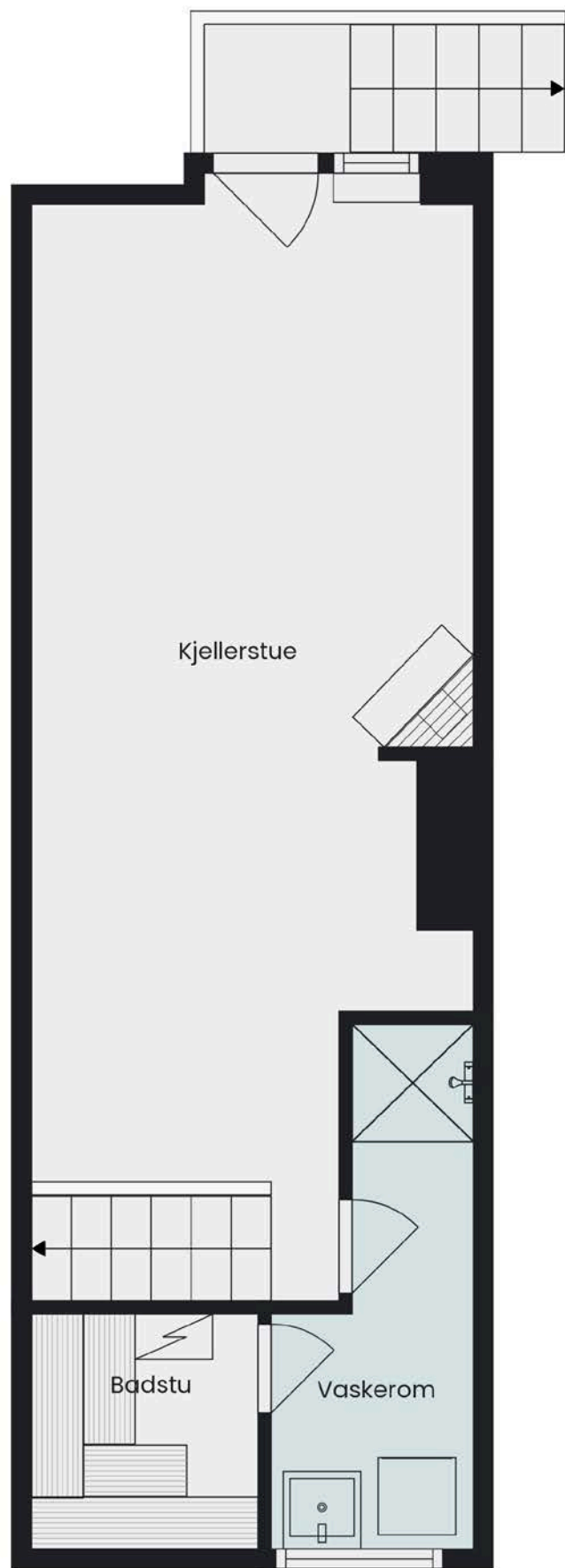
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og har en fin benkeplate i laminat.

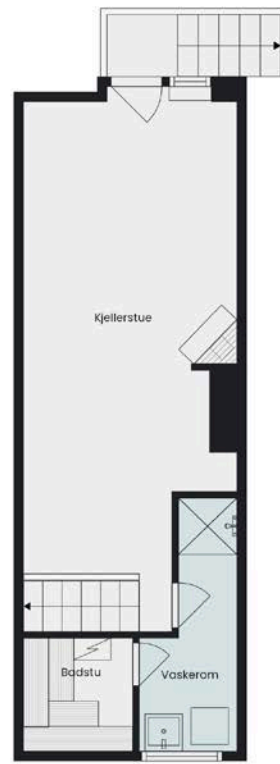












1. Etasje



2. Etasje







Velkommen til en hyggelig visning -
husk påmelding hos megler!



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 36 m² Stue (28 m²), vaskerom (4,6m²) og badstue (2,8 m²)1. etasje
BRA-i: 100 m² Entrè (3,3 m²), gang/hall (8,2 m²) soverom 1 (9,7 m²), soverom 2 (9,6 m²), soverom 3 (11,5 m²), bad (2,5 m²), toalettrom (1,2m²), kjøkken (16,8 m²), stue (32 m²) og bod (3,6 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje
16 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt.

Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Terrassen er vanskelig å opp-måle da det er uklare grenser. Areal er cirka ansatt og kan avvike noe.

Terrasser som er over 0,5 m fra bakke nivå er søknadspliktig. Vi kjenner ikke om terrassen er søkt godkjent/byggemeldt.

Takhøyde i stue (m): 2,43.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29223.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er opparbeidet. Det er asfaltert innkjørsel. Tomten rundt rekkehuset er opparbeidet med plen, busker/beplantninger, noen trær, mm. Det er flat og lett skrånende terreng rundt bolig. Hagen er pent opparbeidet med diverse beplantning.

Beliggenhet

Her får du en bolig med svært god beliggenhet i et populært og veletablert boligområde på Ulset. Boligen ligger tilbaketrukket fra trafikk og har kort vei til alt du trenger i hverdagen – enten det gjelder barnehage, skole, handel, turmuligheter eller kollektivtransport.

I nærområdet finner du flere barnehager og skoler, blant annet Espira Ulsetskogen barnehage og

Ulsetskogen barneskole begge i gang- eller sykkelavstand fra boligen. For ungdommen er det ca 16 minutters spasertur til Blokkhaugen ungdomsskole, og idrettsanlegget på Åstveit ligger kun noen minutter unna. Her finner du blant annet svømmehall, treningssenter, idrettshall og fotballbane – perfekt for en aktiv familiehverdag.

Dagligvarebutikken Kiwi ligger kun en fire minutters gange unna, og både Åsane Storsenter og Horisont er lett tilgjengelig med bil. Her finner du alt fra apotek og vinmonopol til restauranter, kaféer og et bredt utvalg av butikker. IKEA og Gullgruven ligger også i nærheten og gjør det enkelt å dekke både hverdagens og helgens behov.

For deg som er glad i friluftsliv, byr området på flotte naturopplevelser. Geitanuken, Høgstefjellet og Vetén er populære turmål og gir spektakulær utsikt over store deler av bydelen. Her kan du nyte både korte og lengre turer – året rundt.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass bare fem minutter unna. Herfra går både linje 3 og 3E, som tar deg raskt og enkelt til Bergen sentrum. Bussene stopper også ved Åsane terminal, med Åsane Storsenter like i nærheten. Med bil tar det omtrent 15 minutter å kjøre til sentrum fra boligen.

Ulset er et perfekt valg for deg som ønsker en trygg og praktisk hverdag – i rolige omgivelser, men med alt du trenger lett tilgjengelig.

Adkomst

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

boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:
- Haukedalen skole (1-7 kl.)
- Ulsetskogen skole (1-7 kl.)
- Rolland skole (1-7 kl.)
- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Åstveit skole (8-10 kl.)
- Tertnes videregående skole
- Åsane videregående skole

Barnehager:
- Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år)
- Ulset barnehage (1-5 år)
- Ulsetåsen barnehage (1-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har et svært godt kollektivtilbud i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er Fossekleiva, kun fem minutters gange unna. Herfra går både linje 3 og 3E, som gir en rask og praktisk forbindelse til Bergen sentrum. Bussene stopper også ved Åsane terminal, med Åsane Storsenter like i nærheten. Med bil tar det omtrent 15 minutter å kjøre til sentrum.

Bygningssakkyndig

Roar Kristoffersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Roar Kristoffersen den 20.03.2025 (befaringsdato). Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1967.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur på fjell. Grunnmur er nylig krapt og malt (etter vår befaring). Fasade er malt i 2023. Etter takstmanns befaring: Fjernet busk og bed, gravd ned til drenerende masser. Sjekket knotteplast; ok, samt lagt ny fuge på tetningslist overknotteplast. Montert ekstra knotteplast i overgang mot mur som står 90 grader på grunnmur, og overlappet denne igjen med nye beslag på inngangspartiet.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende- og stående bordkledning.

Tak:
Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig metall- karm/vindu fra 2018. Vinduer registrert fra: 2018 (syd/oppe) -1994-2022. Nytt vindu nede i PVC montert etter takstmanns

befaring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er terrasse på 16 m2 med rekkverkshøyde 88 cm. Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 1-2.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkken er moden for å fornyes opp mot dagens levestandard. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykpull.

Våtrom:
Vaskerom U. etasje:
Det er opplegg for vaskemaskin, kum og kabinett (ikke våtsonen på vegg).

Badstue U. etasje:
Badstu med ovn og benker.

Rom under terreng:
Gulvet er av furu og veggene har panel.

Bad i 1. etasje:
Badet er helfliset og taket er malt. Det er downlights i himling. Det er innredet med nedfelt servant og dusjkabinett.

Toalettrom i 1. etasje:
Innredet med toalett og servant.

Elektrisk anlegg:
Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann

har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma. I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten. Elektrisk jordet kabelstrekk, utført av Tertnes Installasjon.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannstanken er i kjøkkenbenk. Det er beredere i kjeller hvor en virker å være i bruk.

VVS:
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Merk: Det er nylig utført lokal utbedring i kjøkkenskap/vannrør som følge av en liten drypp-lekkasje. Utbedret i regi av firma etter takstmanns befaring.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad i første etasje, entré i første etasje og kjellerstuen. Det ble også installert varmepumpe i 2023. Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Etasjeskille:
Betongdekke mot grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring
Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 57.
Antall måneder: 6

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utilstrekkelig legging av vinylbelegg i vaskerom og badstu påpekt av takstmann.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Beskrivelse Inst. av varmegulv, utelampe og V.V.B
Arbeid utført av: Installatør Knut Knudsen AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Synlig membran v dørterskel bad.
Ukjent type.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse:Fiks av liten drypplekkasje i kjøkkenskap, etter at denne ble oppdaget av takstmann.
Arbeid utført av: Vest Rørleggerservice.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Takstmann funnet eldre fuktmerker ved gulv i kjellerstue. Sannsynligvis pga vann på gulv når badstu tidligere har vært i bruk (>20 år siden).

Takstmann ikke målt fukt i område nå. Takstmann har gjennom målinger påvist 18 prosent fukt i bunnsvill yttervegg kjellerstue. Etter at rommet ble oppvarmet og utluftet ble verdien etter noen uker målt til 11% samme sted av familien. Resultat/bilde oversendt takstmann.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse:Takstmann har målt noe skjevheter i noen gulv, og disse er dokumentert i takstrapporten.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Diverse, se vedlegg. Forhør med megler for dokumentasjon.
Arbeid utført av: Diverse, se vedlegg. Forhør med megler for dokumentasjon.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: April 2025 skiftet dør på garasje til leddport med fjernstyrt motor.
Arbeid utført av fasadeprodukter.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: 1981 utvidet bolig med kjellerstue,

vaskerom og badstue

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av Kristoffersen Takst.

Tilleggskommentar:
Fullmaktshaver selger boligen for sin mor.
Fullmaktshaver har ikke selv bodd i boligen siden 1988 og har derfor ikke kjennskap til alle forhold vedr. boligen. Fullmaktshaver har besvart egenerklæringen etter beste evne og i samråd med sin mor.

Innhold
Eiendommen går over 2 plan og inneholder:
Underetasje: Stue (28 m²), vaskerom (4,6m²) og badstue (2,8 m²)
1. etasje: Entrè (3,3 m²), gang/hall (8,2 m²) soverom 1 (9,7 m²), soverom 2 (9,6 m²), soverom 3 (11,5 m²), bad (2,5 m²), toalettrom (1,2m²), kjøkken (16,8 m²), stue (32 m²) og bod (3,6 m²).

Boligen går over to etasjer og har en planløsning som gir både romslighet og funksjonelle løsninger. Inngangen er i 1. etasje, hvor man kommer inn i en entré med plass til sko og yttertøy. Herfra er det tilgang til toalett, bad og tre rom som er innredet og benyttet som soverom, samlet i én fløy. Dette gir en skjermet og praktisk sone adskilt fra boligens øvrige oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at det er gjort enkelte endringer i forhold til opprinnelige byggetegninger, blant annet er bod innlemmet i ett av soverommene, og tidligere vaskerom og matbod er tatt i bruk som en del av kjøkkenet. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Alle rommene som i dag benyttes som soverom har plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblering, og kan tilpasses ulike behov.

Kjøkkenet har en praktisk og romslig utforming med godt med benke- og skap plass, samt plass til spisebord. Det er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator. Fra kjøkkenet er det også tilgang til en bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Videre er det direkte forbindelse til en romslig stue med godt lysinnslipp og fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en terrasse – en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Det er ikke mottatt søknad om oppføring av terrasse, og det foreligger heller ingen godkjenning. Se punktet om ferdigattest for mer informasjon.

Boligen har en planløsning som passer godt for en familie, men også for deg som ønsker litt ekstra plass til hjemmekontor, hobbyaktiviteter eller en mer fleksibel boligløsning. Enkelte deler av bruken avviker fra godkjente tegninger, og det anbefales å sette seg godt inn i tilgjengelig dokumentasjon før kjøp.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger verken tegninger og eller godkjente tegninger av underetasjen. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.
Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom og badstu. Rom innredet som vaskerom har plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring. Denne etasjen har også egen inngang som gir enkel tilkomst.

Standard
Beskrivelse av innvedige oveflater (vegger, tak og gulv):
Gulv: Gulvet består av parkett, fliser og belegg.
Vegger: Veggene har trepanel, malte plater og murt struktur.
Tak: Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG-2 og TG-3.

Forhold som har fått TG-2:
- Utvendig. Veggkonstruksjon:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Utvendig bordkledning blir kontrollert og utbedret ved behov i regi av borettslaget iht. kunde.

- Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk/sikring mangler i trapp. Råte i trinn. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er behov for lokal utbedring.

- Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

- Innvendig. Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Solfalming på parkett, utgliding skjøter,

fuktmerker i kjeller. Det må påregnes oppussing/modernisering/lokale tiltak på enkelte overflater.

- Innvendig. Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Moderat til lav iht Radonaktsomet kart fra web/NGU. Radon er gasser som kan være helseskadelige ved store mengder.

- Innvendig. Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsikringsplate skal minst være 50 mm ut på siden av ilegget, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Det mangler ildsikringsplate ved feieluke. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Konsekvens kan være glør og varmeutvikling på tre-materiale.

- Innvendig. Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av åpninger

opp til dagens krav.

- Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Andre tiltak: Dør som tar i karm er blitt justert. Finert dør bør flikkes/males etter behov.

- Tekniske installasjoner. Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Uisolert rørnett i kjeller rom. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Alder for rørnett og nylig utbedring ifb med drypplekkasje indikerer at rørnett er i siste del av forventet levetid og er moden for å fornyes. Rørnett bør isoleres for å hindre kondens/frost/nedsettelse over tid.

- Tekniske installasjoner. Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner. Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Bereder i kjeller er tilkoblet med stikkontakt: Det er tilkobling med stikkontakt mens dagens krav er fast tilkobling med bryter. Det bør etableres

tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. El-tilkobling bør fastmontertes iht dagens krav. Dette er et svakt punkt for varmgang. (krav siden 2010/2kw og 2014/1,5 kw).

- Tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg
Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarig. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma.

- Tilliggende konstruksjoner. Vaskerom U. etasje
Det er merker på bunnsvill etter tidligere fukt. Vannsøl i badstue gir futkproblematikk ved bruk til vegg mot stue.

- Overflater og konstruksjon. Badstue U. etasje
Det er fuktmerker ved gulv i stue. Sannsynligvis som følge av vann på gulv/ved ovn/ved bruk. Det må legges tettesjikt med oppbrett. Merk at dette er en risiko konstruksjon da det er fare for kondens ved bruk til konstruksjon.

- Ventilasjon. Bad i kjeller
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/

vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Overflater vegger og himling. Bad i kjeller
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Kabinett fuktskjermer vindu.

- Overflater og konstruksjon. Toalettrom i kjeller
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TG-3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Generell. Vaskerom i U. etasje
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flatt gulv, ikke oppbrett langs vegger på gulvbelegg/fare for vannlekkasjer ved vannsøl. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Overflater gulv. Bad i 1. etasje

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det må foretas utbedring av fallforhold. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Sluk, membran og tettesjikt. Bad i 1. etasje
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke befart pga kabinett. Løsningen/ utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Sluk må kontrolleres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Overflater og innredning. Kjøkken
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning. Kjøkken er blitt noen år og det er bruk-slitasje som følge av mange års bruk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Til enheten følger garasjeplass med. Det er også to felles parkeringsplasser i borettslaget.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP3233534

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi Oppvarming

Det opplyses om følgende varmekilder i henhold til tilstandsrapport og info fra selger:
Det er varmekabler på bad i første etasje, entré i første etasje og kjellerstue. Det er også installert varmepumpe.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

El. Anlegg:
I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten.
Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 057 507

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 230 027

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker: grunnpakke tv og bredbånd, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Megler har vært i kontakt med styret i borettslaget, som har opplyst at det ikke foreligger noen konkrete vedlikeholdstiltak for øyeblikket, men at løpende vedlikehold utføres etter behov. Bygningene er 57 år gamle, og det samme gjelder store deler av borettslagets avløpsrør, vannrør og overvannsrør.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6502

Andel Fellesgjeld

Kr 279 312

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Megler har vært i kontakt med styret, som på nåværende tidspunkt opplyser at det ikke foreligger planer om å ta opp ytterligere lån.

Andel fellesformue

Kr 24 002

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Furåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

953518597

Andelsnummer

48

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Furåsen borettslag som består 51 boenhter.

Borettslaget ligger i lyse og trivelige omgivelser med gangavstand til Åsane senter og bussterminal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 60308111205

Lånebeskrivelse: Nordea - refinansiert, samt

nødvendig vedlikehold

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,00%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 279 312,39

Total saldo lån: 14 206 965,96

Innfrielsesdato: 30.12.2051

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett kroner 8 210 dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Et månedlig beløp på kr 200,- til dekning av dugnadsarbeid er inkludert i felleskostnadene. I henhold til vedtektene kan andelseiere som deltar i dugnadsarbeid få refusjon av dette beløpet, basert på styrets vurdering av arbeidets verdi.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 157 i Bergen kommune.Andelsnr. 48 i Furåsen Borettslag med orgnr. 953518597

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/189/157:
21.10.1966 - Dokumentnr: 906033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:189 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1814072 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:189 Bnr:157

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er motatt godkjente bygningstegninger datert 02.11.1965. Det er imidlertid gjort enkelte endringer i ettertid som avviker fra de opprinnelige godkjente byggetegningene. Blant annet er tidligere bodareal innlemmet i et av soverommene i hovedetasjen, og deler av tidligere vaskerom og matbod er tatt i bruk som utvidelse av kjøkkenet. I underetasjen er det i dag innredet et rom som benyttes som kjellerstue, i et område som etter byggetegningene er angitt som bod.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke

foreligger verken tegninger og eller godkjente tegninger av underetasjen.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger heller ikke byggesøknad eller godkjenning for terrassen. Terrasser som er over 0,5 m fra bakke nivå er søknadspliktig. Etter dialog med selger, antas det at terrassen ble oppført tidlig på 1970-tallet. Selger opplyser også at det trolig ble gjort noen utbedringer eller endringer på 1990-tallet.

Kjøper oppfordres generelt til å sette seg inn i boligens godkjente tegninger og tilgjengelig dokumentasjon, og ved ønske om videre bruksendringer eller legalisering av tiltak må det påregnes søknad til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett 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.
Adkomst felles privat til offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
- ÅSANE.TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN
PlanID: 5053000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 09.04.1965
Dekningsgrad: 100,0%

Kommuneplan:
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018”
PlanID: 65270000
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Arealstatus: 2 - Framtidig
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H220_ 3
Hensynssonetype: KpStøySone
Beskrivelse: Vei støy - Gul sone
Dekningsgrad: 12,5%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H210_ 3
Hensynssonetype: KpStøySone
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 0,4%

Kommundelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID: 71740000
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen
- ÅSANE. GNR 189 BNR 178 OG DEL AV BNR 65, FOSSEKLEIVA 39
PlanID: 61060000
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 3 -Endelig vedtatt arealplan

- ÅSANE. DEL AV GNR 187, SØR ØSTRE DEL AV HAUKEDAL
PlanID: 50500000
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅSANE. GNR 189 BNR 199, ULSETSKOGEN
PlanID: 5850101
Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅSANE. GNR 187, DREGGEHAUGEN
PlanID: 50505000
Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
PlanID: 66290000
Plantype: 21 - Kommunedelplan
Planstatus: 2 - Planforslag

- ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE
PlanID: 71380000
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt

- ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN
PlanID: 51020000
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom gnr 168 bnr 793. Det er gitt

rammetillatelse den 26.04.2021 i byggesak vedr. tilbygg enebolig m.m.

Andre opplysninger:
Hele eller delerav eiendommen antasa^være berørtav støy fraveitrafikk overgrenseverdiergil av statlige myndigheter ogi kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert pa^overordnede støyberegninger. Dele vil kunne fa^betydningfor behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blantannet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig

ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000 (Prisantydning)

279 312 (Andel av fellesgjeld)

5 269 312 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)
20 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
23 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 278 872 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 289 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 292 572 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 560

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000,- Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900,- Markedspakke
7 990,- Oppgjørshonorar
14 990,- Tilretteleggingsgebyr
2 900,- Visninger/overtakelse per stk.
6 850,- Eierskiftegebyr
545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg fotograf (faktureres direkte fra fotograf - pris fra 6-10.000,-)
4 280,- Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 115 680,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av utlegg og markedsføring. Ved avtalt timepris har oppdragstaker krav på betaling for det antall timer

som er medgått.

Oppdragsansvarlig
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
30.04.2025



Tilstandsrapport

-  Rekkehus (ende)
-  Midtkleiva 35, 5119 ULSET
-  BERGEN kommune
-  gnr. 189, bnr. 157
-  Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 22.04.2025 Oppdragsnr.: 18601-1689 Referansenummer: MQ1176

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS Vår ref:



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.

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.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

Roar Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggbygg 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.

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 ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende- og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig metall-karm/vindu fra 2018. Vinduer registrert fra: 2018 (syd/oppe) -1994-2022. Nytt vindu nede i PVC montert etter vår befaring. Bygningen har 2 x hovedytterdør, kjellerdør (2025) og malt balkongdør i tre 2018. Kjellerdør/inngangsparti. Lekkasje funnet og stoppet. Gammel dør, gammelt vindu, samt alt omkransende konstruksjonsvirke er fjernet. Nytt konstruksjonsvirke satt opp. Ny dør og nytt vindu montert. Blikkenslager (Beslag & Balkonger) har deretter skreddersydd og montert beslag mot mur. Hoved-dør er nylig flikket/beiset. terrasse (m²): 16 Rekkverkshøyde (m): 0,88 Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 1-2 Dekke: tre Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, ukjent om det foreligger. Blindkjeller på deler av boligen/luke adkomst under terrasse. Grunnmur på fjell. Grunnmur er nylig krapet og malt (etter vår befaring). Fasade er malt i 2023. Etter vår befaring: Fjernet busk og bed, gravd ned til drenerende masser. Sjekket knotteplast; ok, samt lagt ny fuge på tetningslist overknotteplast. Montert ekstra knotteplast i overgang mot mur som står 90 grader på grunnmur, og overlappet denne igjen med nye beslag på inngangspartiet.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt struktur. Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel. Betongdekke mot grunn. Vi kjenner ikke oppbygging av dekket. Dekker uten isolasjon kan oppleves kalde. Manglende diffusjonssperre kan føre til plutselig fuktproblematikk via bakke/opp fra grunn. Det må forventes at bjelkelag av eldre dato har mer heng/sig midt på gulv og skeivheter pga den gangs byggemåte. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 15 Nede: 33 Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. 3/6-24 kontroll uten avvik, fremlagt.

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Trapp som har normal slitasje. Demontert håndlist som kan monteres i regi av ny eier, gjelder for trappetrinn i stue. Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Opplegg for vaskemaskin, kum og kabinett (ikke våtsone på vegg). Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. For våtrom med dusjkabinett er det normalt overflater som er vanskelig å kontrollere om dette ikke er flyttet på og klargjort slik som informasjon før befaringer er opplys om. I noen tilfeller der kabinett er lett å flytte på har vi flyttet kabinett på stedet slik at sluk blir tilgjengelig. Det vil fortsatt være forhold som er vanskelig å vurdere. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (målt like ved sluk/20 cm ifra). Ukjent sluktype og det er ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkken er moden for å fornyes opp mot dagens levestandard. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykempull.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Badstu med ovn og benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Merk: Det er nylig utført lokal utbedring i kjøkkenskap/vannrør som følge av en liten drypp-lekkasje. Utbedret i regi av firma etter vår befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Historikk

Det er opplyst at det er utført arbeider på VVS i regi av Rørlegger Helgesen, ikke dokumentert arbeid.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima - uten kald trekk og inntengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.

Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv.

Det er installert varmepumpe.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: 2023

Firma: Via obs bygg.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Varmtvannstanken er i kjøkkenbenk.

Det er beredere i kjeller hvor en virker å være i bruk.

Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarng. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma.

I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten.

Elektrisk jordet kabelstrekk, utført av Tertnes Installasjon

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.

- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er opplyst at det er meldt inn arbeid ombygging/tilbygg til borettslaget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på stedet.

Info om bod/bruksendringer generelt:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

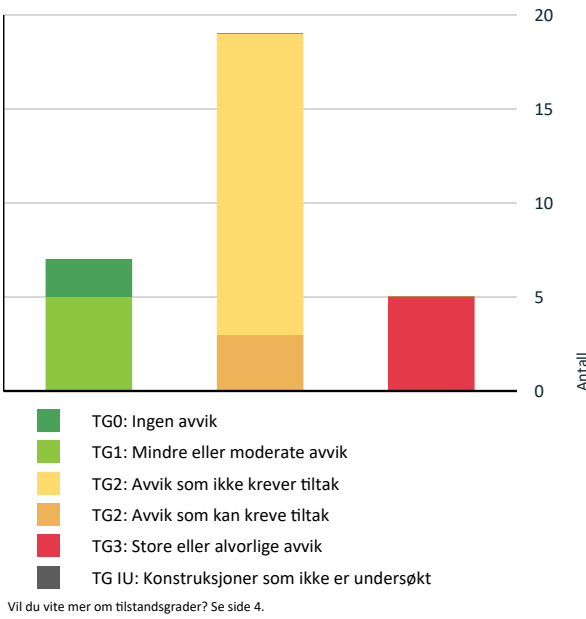
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Andre forhold:

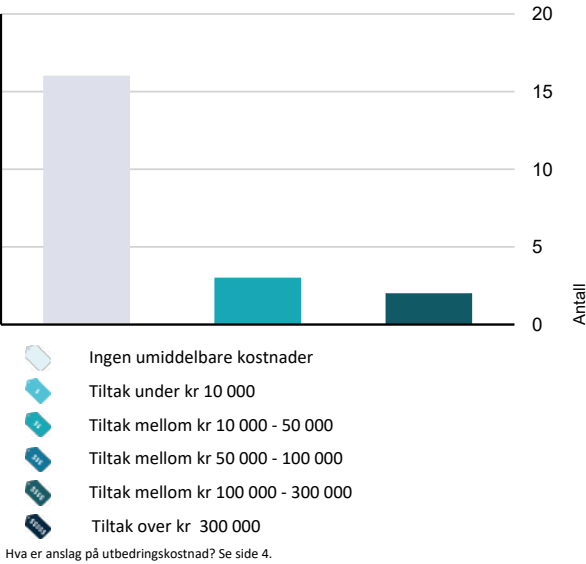
Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig boder/garasje er ikke vurdert i denne rapporten.

Ved befarng var det møbler/lagring som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga. manglende tilkomst.

Forskriften stiller krav til at det skal settes et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler med TG 3. Kostnadene av avvikene kan bli dyrere enn våre satte kostnad.

Ved anbud anbefales det å hente inn flere da utbedringskostander ofte har store forskjeller i sine anbud.

Det må tas hensyn til at kostnader ikke er fasit på utbedringskostand for satt TG 3, ved kjøp av boligen.

Det er ikke satt kostnadsestimat for TG 2 anmerkninger i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje K > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje K > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje K > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje K > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje K > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗	Spesialrom > Etasje 1 > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje K > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)



Byggeår 1967	Kommentar Informasjon fra edr.
Anvendelse Boligen har vært bebodd av eier.	

Standard
Eldre.

Vedlikehold
Modent for modernisering.

Tilbygg / modernisering

1981	Innredning av kjeller rom. Utført av Firma: Brødrene Haugland, dok framlagt.
------	--

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

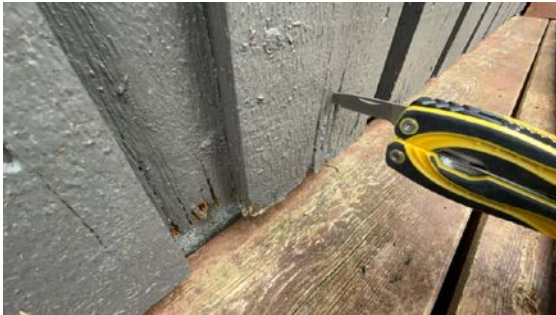
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende- og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig bordkledning blir kontrollert og utbedret ved behov i regi av borettslaget iht. kunde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig metall-karm/vindu fra 2018.
Vinduer registrert fra: 2018 (syd/oppe) -1994-2022.
Nytt vindu nede i PVC montert etter vår befaring.

TG 1 Dører

Bygningen har 2 x hovedytterdør, kjellerdør (2025) og malt balkongdør i tre 2018.
Kjellerdør/inngangsparti.
Lekkasje funnet og stoppet.
Gammel dør, gammelt vindu, samt alt omkransende konstruksjonsvirke er fjernet.
Nytt konstruksjonsvirke satt opp. Ny dør og nytt vindu montert.
Blikkenslager (Beslag & Balkonger) har deretter skreddersydd og montert beslag mot mur.
Hoved-dør er nylig flikket/beiset.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrasse (m²): 16
Rekkverkshøyde (m): 0,88
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 1-2
Dekke: tre

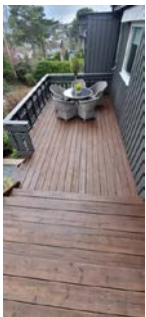
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk/sikring mangler i trapp. Råte i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er behov for lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, ukjent om det foreligger.
Blindkjeller på deler av boligen/luke adkomst under terrasse.
Grunnmur på fjell.
Grunnmur er nylig krapt og malt (etter vår befaring).
Fasade er malt i 2023.
Etter vår befaring:
Fjernet busk og bed, gravd ned til drenerende masser. Sjekket knotteplast; ok, samt lagt ny fuge på tetningslist overknotteplast.
Montert ekstra knotteplast i overgang mot mur som står 90 grader på grunnmur, og overlappet denne igjen med nye beslag på inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nymalt etter vår befaring.

INNVEINDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt struktur. Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

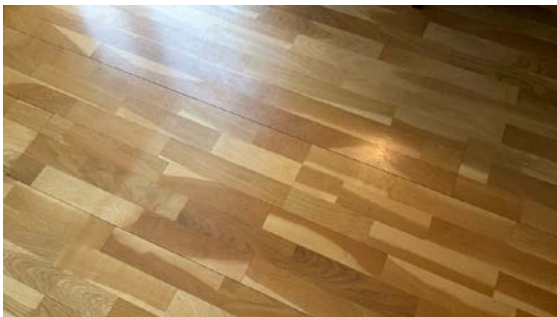
Solfalming på parkett, utgliding skjøter, fuktmerker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing/modernisering/lokale tiltak på enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongdekke mot grunn.

Vi kjenner ikke oppbygging av dekket. Dekker uten isolasjon kan oppleves kalde. Manglende diffusjonssperre kan føre til plutselig fuktproblematikk via bakke/opp fra grunn. Det må forventes at bjelkelag av eldre dato har mer heng/sig midt på gulv og skeivheter pga den gangs byggemåte. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 15

Nede: 33

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



K



K



1



1

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Moderat til lav iht Radonaktsomet kart fra web/NGU. Radon er gasser som kan være helseskadelige ved store mengder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
3/6-24 kontroll uten avvik, fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Ildsikringsplate skal minst være 50 mm ut på siden av ilegget, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.
Det mangler ildsikringsplate ved feieluke.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens kan være glør og varmeutvikling på tre-materiale.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Innvendige trapper

Trapp som har normal slitasje.
Demontert håndlist som kan monteres i regi av ny eier, gjelder for trappetrinn i stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør som tar i karm er blitt justert. Finert dør bør flikkes/males etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen merker på dørblad.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 3 Generell

Opplegg for vaskemaskin, kum og kabinett (ikke våtsone på vegg).
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.

For våtrom med dusjkabinett er det normalt overflater som er vanskelig å kontrollere om dette ikke er flyttet på og klargjort slik som informasjon før befaringer er opplys om.

I noen tilfeller der kabinett er lett å flytte på har vi flyttet kabinett på stedet slik at sluk blir tilgjengelig. Det vil fortsatt være forhold som er vanskelig å vurdere.

Årstall: 1981 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flatt gulv, ikke oppbrett langs vegger på gulvbelegg/fare for vannlekkasjer ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på bunnsvill etter tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsøl i badstue gir futkproblematikk ved bruk til vegg mot stue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmerker på bunnsvill/eldre merker.

ETASJE K > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE K > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kabinett fuktskjermer vindu.



ETASJE K > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (målt like ved sluk/20 cm ifra).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE K > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluktype og det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er ikke befart pga kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Sluk må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE K > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE K > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE K > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE K > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenen er moden for å fornyes opp mot dagens levestandard. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenen er blitt noen år og det er bruk-slitasje som følge av mange års bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE K > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykempull.

SPESIALROM

ETASJE 1 > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med ovn og benker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker ved gulv i stue. Sannsynligvis som følge av vann på gulv/ved ovn/ved bruk.

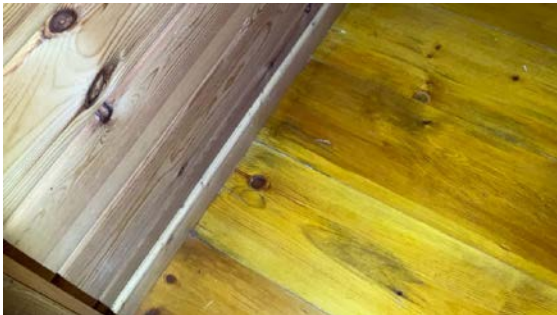
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må legges tettesjikt med oppbrett.

Merk at dette er en risiko konstruksjon da det er fare for kondens ved bruk til konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv stue bak ovnsvegg.



Folder på gulv/ikke oppbrett.



ETASJE K > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.

Merk:

Det er nylig utført lokal utbedring i kjøkkenskap/vannrør som følge av en liten drypp-lekkasje. Utbedret i regi av firma etter vår befaring. Historikk Det er opplyst at det er utført arbeider på VVS i regi av Rørlegger Helgesen, ikke dokumentert arbeid.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Uisolert rørnett i kjeller rom.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Alder for rørnett og nylig utbedring ifb med drypplekkasje indikerer at rørnett er i siste del av forventet levetid og er moden for å fornyes. Rørnett bør isoleres for å hindre kondens/frost/nedsettelse over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran bør merkes.



Tekniske installasjoner	
Vannledninger	
Vannledninger er av kobber.	
Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.	
Merk:	
Det er nylig utført lokal utbedring i kjøkkenskap/vannrør som følge av en liten drypp-lekkasje. Utbedret i regi av firma etter vår befaring. Historikk Det er opplyst at det er utført arbeider på VVS i regi av Rørlegger Helgesen, ikke dokumentert arbeid.	
Vurdering av avvik:	
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	
• Uisolert rørnett i kjeller rom.	
Konsekvens/tiltak	
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	
• Andre tiltak:	
Alder for rørnett og nylig utbedring ifb med drypplekkasje indikerer at rørnett er i siste del av forventet levetid og er moden for å fornyes. Rørnett bør isoleres for å hindre kondens/frost/nedsettelse over tid.	
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder i kjeller er tilkoblet med stikkontakt:

Det er tilkobling med stikkontakt mens dagens krav er fast tilkobling med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

El-tilkobling bør fastmontertes iht dagens krav. Dette er et svakt punkt for varmgang. (krav siden 2010/2kw og 2014/1,5 kw).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere innneklima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.

Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: 2023

Firma: Via obs bygg.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Årstall: 2023 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er i kjøkkenbenk.

Det er beredere i kjeller hvor en virker å være i bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarng. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma.

I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten.

Elektrisk jordnet kabelstrekk, utført av Tertnes Installasjon

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet/ingen dokumentasjon foruten 2002 og montering av noen stikk, armatur.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
El arbeid i 2002 med dok.
El-arbeid (utelampe/VVB/varmegulv) i 2008 uten dok. Opplyst til å være utført av Knut Knudsen AS og av Ingeniør Pedersen, Tertnes.

Ofte ligges dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no

5. 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?
Ukjent Utført, men døde til eier husker ikke når.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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?
Ja Skadet stikkontakt er blitt skiftet.
Det er jordnet og ujordet stikkontakt i samme rom.

Generell kommentar

Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav.

Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst .

Anlegg som mangler dok/Samsvarserklæring må ha undersøkelse som gir Sluttkontroll/rapport.

En enkel el-kontroll friskmelder ikke anlegget og her bør en utvidet gjennomgang (NEK 405.20 ELtakst sertifisering/DNV) av anlegget utføres.

En bygnings-takstmann/Takst ingeniør er ikke godkjent som el-kontrollør/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stikk jordet stue nede

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Skiftes i regi av borettslaget iht kunde.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

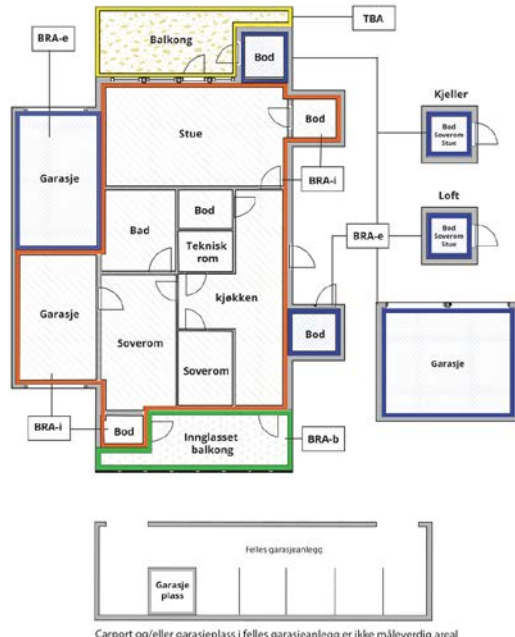
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (ende)

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	100			100	16
Etasje K	36			36	
SUM	136				16
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue, Vaskerom, Badstue		
Etasje K	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,43

Areal per rom (m²):

Etasje 1
Entré (tilbygg) 3,3
Gang/hall 8,2
Soverom 9,7
Soverom 9,6
Soverom 11,5
Bad 2,5
Toalettrom 1,2
Kjøkken 16,8
Stue ca 32
Bod 3,6

Etasje K
Stue ca 28
Vaskerom 4,6
Badstue 2,8

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt.
Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Terrassen er vanskelig å opp-måle da det er uklare grenser. Areal er cirka ansatt og kan avvike noe.
Terrasser som er over 0,5 m fra bakke nivå er søknadspliktig. Vi kjenner ikke om terrassen er søkt godkjent/byggemeldt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er opplyst at det er meldt inn arbeid ombygging/tilbygg til borettslaget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på stedet.

Info om bod/bruksendringer generelt:
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg.
Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).
Andre forhold:
Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

Midtkleiva 35, 5119 ULSET
Gnr 189 - Bnr 157
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på branncelleinndeling/brann prosjektering. Det er sannsynlig at bygget er etter byggeårets forskrifter.
De må ikke forveksles med dagens forskrifter TEK 17 som den ikke vil innfri.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: 2025: Lekkasje fra vannrør utbedret i regi av firma via forsikring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Kommentar: Det er lite lysforhold i stue nede.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (ende)	132	4

Kommentar

Rekkehus (ende) Innvendig bod og utvendig (ikke oppmålt/medtatt i oppstilling, areal ca 5 kvm GUA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Trine Cecilie Skorve Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	157		0	29223.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Midtkleiva 35							
Hjemmelshaver Furåsen Borettslag							

Midtkleiva 35, 5119 ULSET
Gnr 189 - Bnr 157
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953518597		BOB BBL Org nr: 948 383 268 E-post: Postinfo@bob.no Tlf: 55547400	Skorve Norveig Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Åsane.
Utsikt fritt over nærområdet med gløtt av Byfjorden mot Askøy.
Kort avstand til buss, butikk, mm.
Nabolagsprofil
Offentlig transport
150 m
Dagligvare
200 m
Barnehager1.0 km
7
Barnefamilier i grunnkrets
39 %
Parkerings:
Til enheten hører garasje.
Denne har helt ny Lobas leddport, med elektrisk, fjernstyrt åpning/lukking.
Levert og installert av Fasadeprodukter 14.04.2025.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet. Asfaltert innkjørsel. Tomten rundt rekkehuset er opparbeidet med plen, busker/beplantninger, noen trær, mm.
Flat og lett skrånende terreng rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Merk:
Det er forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag.
Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens.
Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lavere isoleringsevne, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, mm.



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	Kladd.
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonsprøving 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.

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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/personvernerklaering/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/MQ1176>

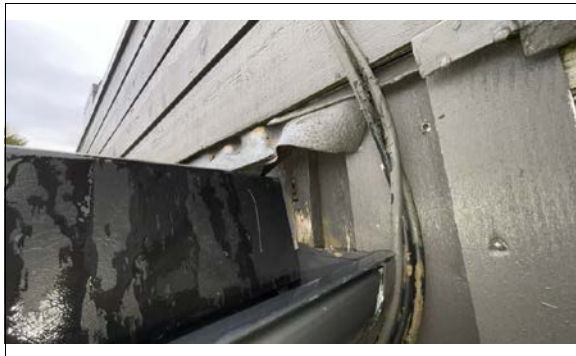
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



SRS Elektro AS, utført div arbeid med stikkontakter, armatur, mm. i 2002.



Unøyaktig finish på folie i overgang og mulighet for fukt/vanninntrengning ved nedbør.



Yttertekkning.



2011, lokale utbedringer på kledning rundt om i borettslaget.



Yttertekkning.



Sprekk i pyntemur ved inngang.



Tilbygg uten understøttelse. Her må det foreligge en beregning på bærekonstruksjoner når dette ble utført.



Bod i hage. Ikke befart eller oppmålt, ca 5 kvm.



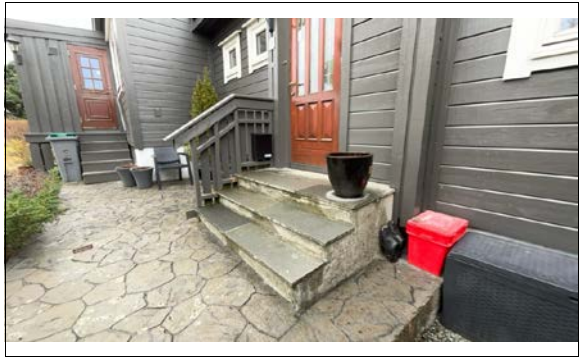
Drenering uten knotteplast på ende og flatt terreng mot bolig/grunnmur. Dagens boliger har krav til fall vekk fra bolig for å lede bort overflatevann.



Knotteplast på del av grunnmur.



Malingsslitasje på bod.



Trapper mangler rekkverk/håndlist.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250124

Selger 1 navn

Trine Cecilie Skorve Haugland

Gateadresse

Midtkleiva 35

Poststed

ULSET

Postnr

5119

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Norveig Emilie Skorve

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1967

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

57

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

181088

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utilstrekkelig legging av vinylbelegg i vaskerom og badstu påpekt av takstmann.

Initialer selger: TCSH

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Inst. av varmegulv, utelampe og V.V.B

Arbeid utført av

Installatør Knut Knudsen as

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Synlig membran v dørterskel bad. Ukjent type.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fiks av liten drypplekkasje i kjøkkenskap, etter at denne ble oppdaget av takstmann

Arbeid utført av

Vest Rørleggerservice

Filer

Faktura-51393.pdf

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann funnet eldre fuktmerker ved gulv i kjellerstue. Sannsynligvis pga vann på gulv når badstu tidligere har vært i bruk (>20 år siden) Takstmann ikke målt fukt i område nå. Takstmann har gjennom målinger påvist 18 prosent fukt i bunnsvill yttervegg kjellerstue. Etter at rommet ble oppvarmet og utluftet ble verdien etter noen uker målt til 11% samme sted av familien. Resultat/bilde oversendt takstmann.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann har målt noe skjevheter i noen gulv, og disse er dokumentert i taktrapporten.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse, se vedlegg

Arbeid utført av

Diverse, se vedlegg

Filer

Dokument1.pdf

Dokument2.pdf

Dokument.pdf

Dokument5.pdf

Dokument3.pdf

Dokument4.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

Initialer selger: TCSH

2

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

April 2025 skiftet dør på garasje til leddport med fjernstyrt motor.

Fasadeprodukter

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

1981 utvidet bolig med kjellerstue, vaskerom og badstue

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført av Kristoffersen Takst

Filer

Tilstandsrapport_18601-1689_1.pdf

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: TCSH

3

88

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: TCSH

4

89

Tilleggskommentar

Fullmaktshaver selger boligen for sin mor. Fullmaktshaver har ikke selv bodd i boligen siden 1988 og har derfor ikke kjennskap til alle forhold vedr. boligen. Fullmaktshaver har besvart egenerklæringen etter beste evne og i samråd med sin mor.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250124

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Cecilie Skorve Haugland	33ceb30d97503e084cfdae 7e2367159a61d4bfba	28.04.2025 17:08:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250124

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/157/0/0
Utlistet 11. april 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261673518	Grunneiendom	0	Ja	29 219,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.04.1965		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61060000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 178 OG DEL AV BNR 65, FOSSEKLEIVA 39	3	200902013
50500000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 187, SØR ØSTRE DEL AV HAUKEDAL	3	-
5850101	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 199, ULSETSKOGEN	3	200600126
50505000	31	ÅSANE. GNR 187, DREGGEHAUGEN	3	190001533
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	1	202228976
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/793	139665015-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	26.04.2021	202102413

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. april 2025

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.*

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-areadel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/157/0/0
Dato: 11.04.2025 Adresse: Midtkleiva 35 m.fl.

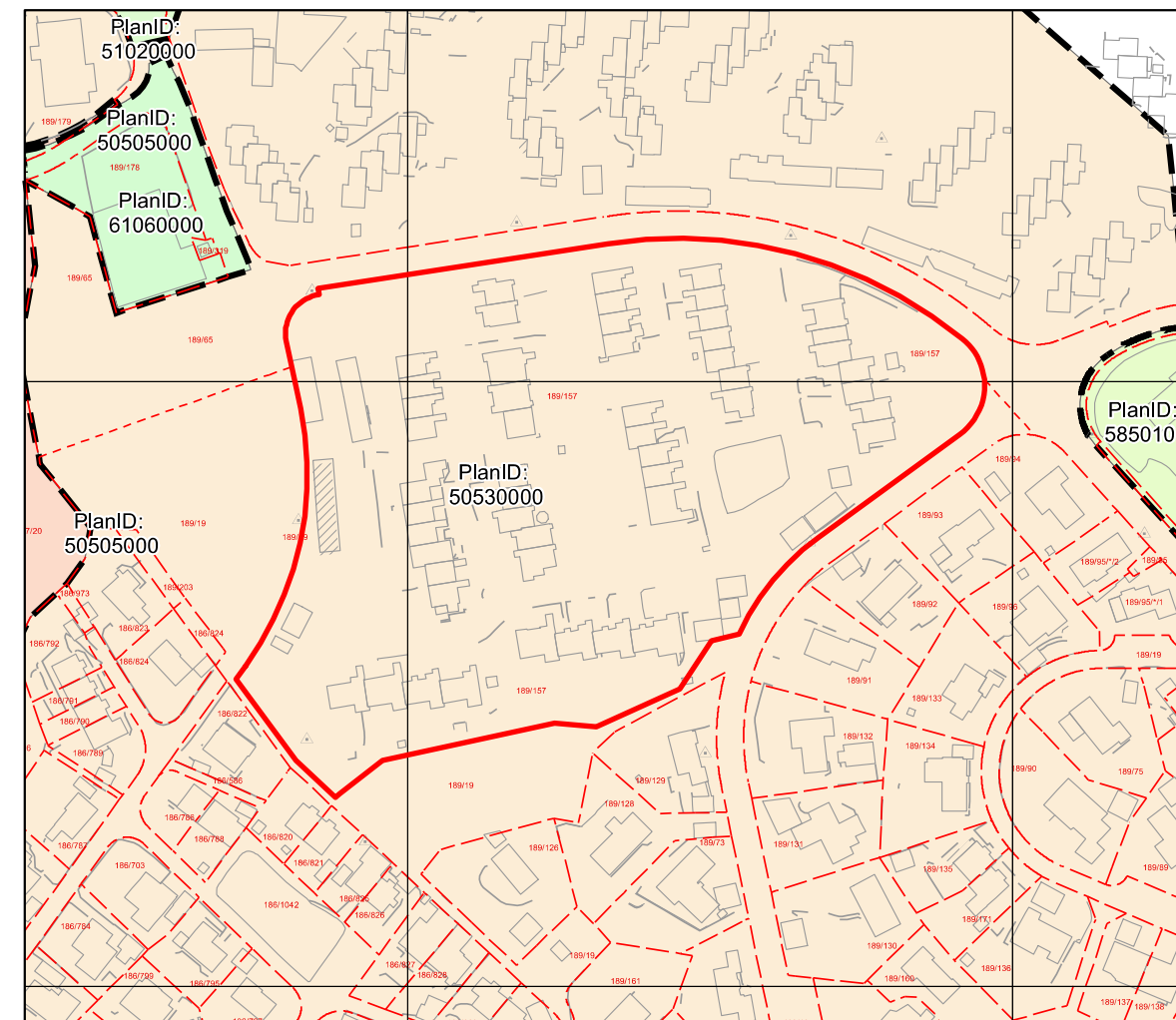


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
50530000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

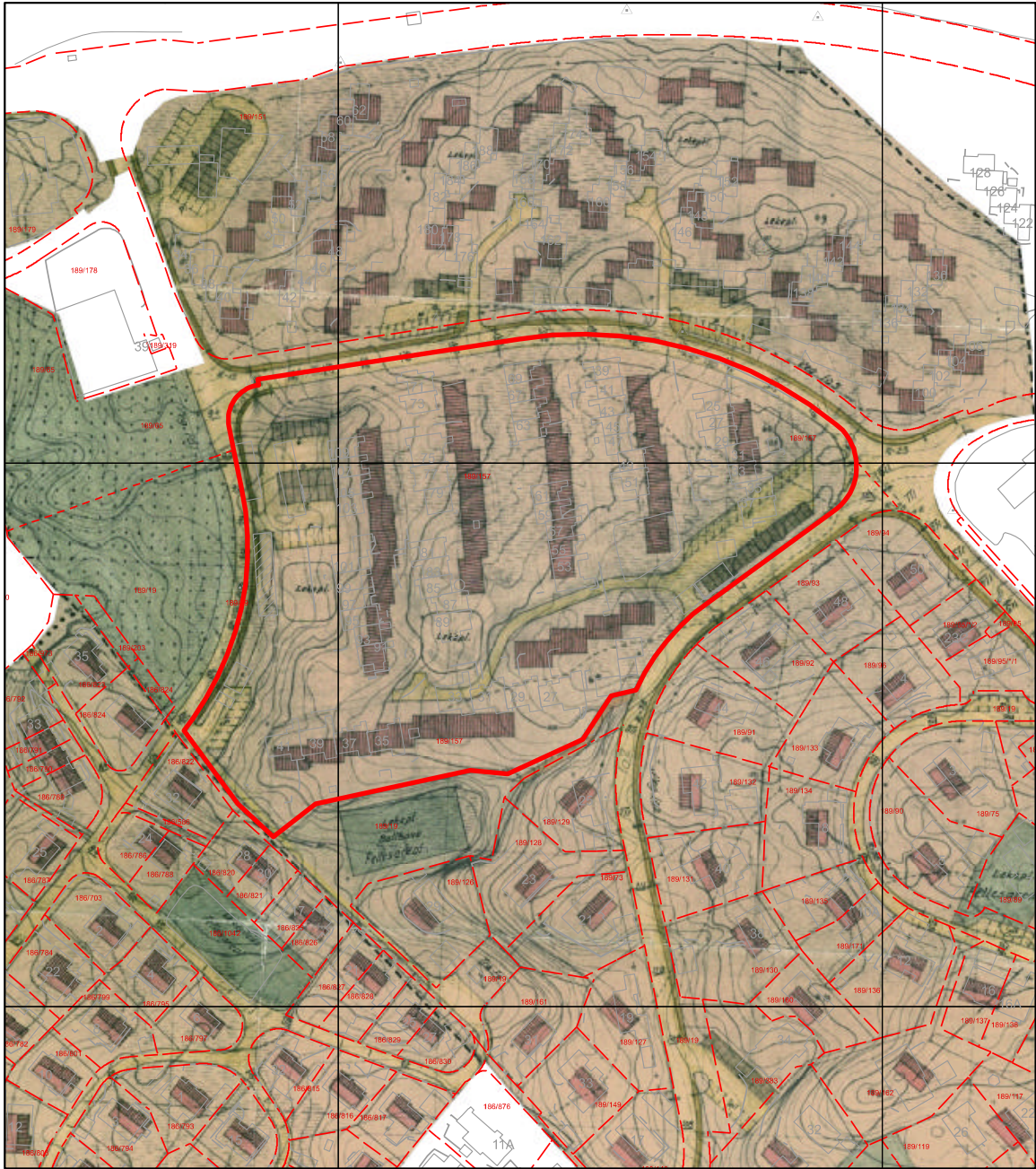
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 50530000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/157/0/0
Dato: 11.04.2025 Adresse: Midtkleiva 35 m.fl.



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

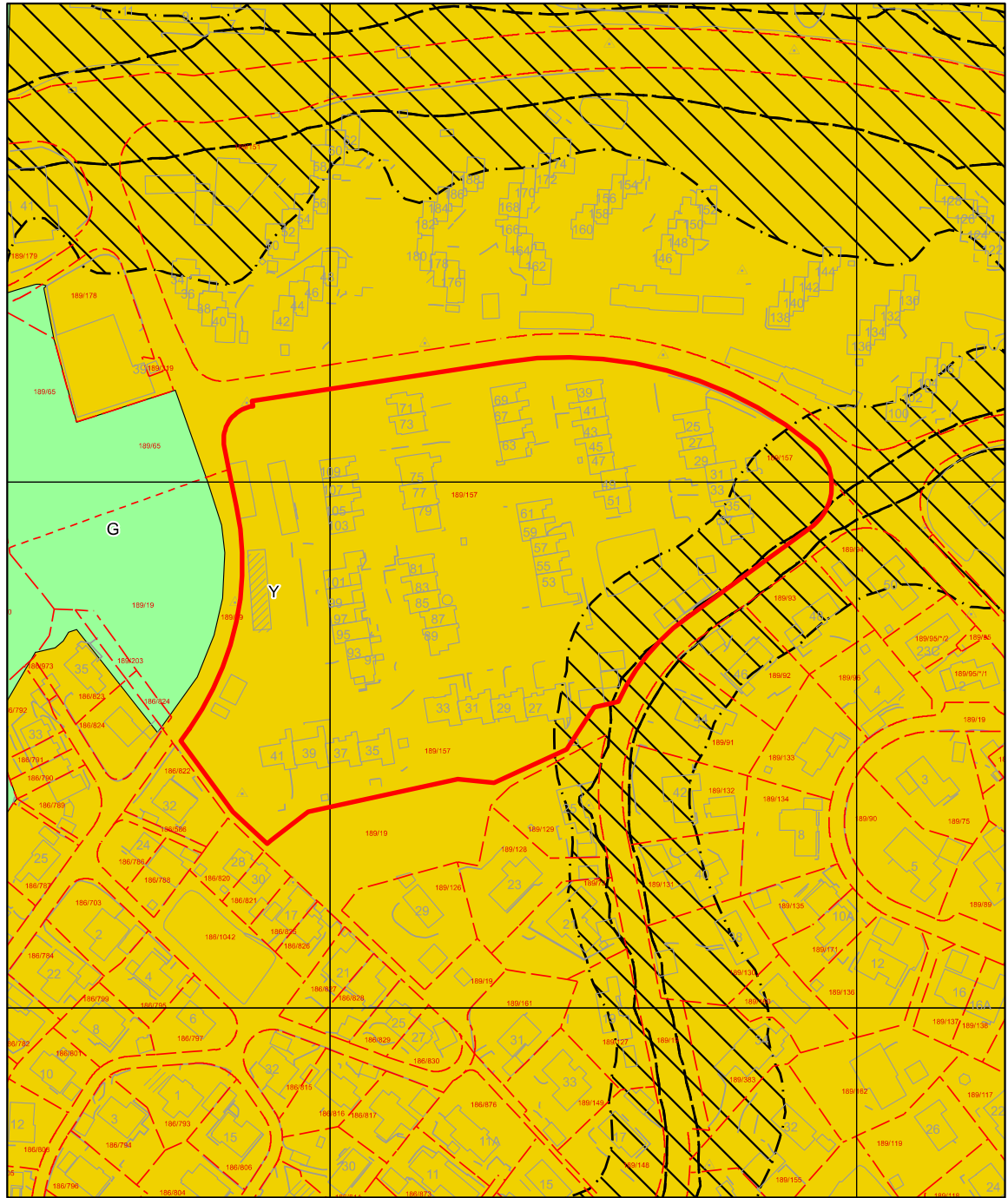
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 11.04.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/157/0/0
Adresse: Midtkleiva 35 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- | | | |
|--|--------------------|----------------------------|
| | Arealformålsgrense | KPA2018 Arealformål |
| | Støysone gul | Ytre fortettingssone |
| | Støysone rød | Grønnstruktur |



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 11.04.2025
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/157/0/0
Adresse: Midtkeiva 35, 5119 ULSET m.fl.

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



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	● Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	● Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	✱ Fastmerker
■ Fredet bygg	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	

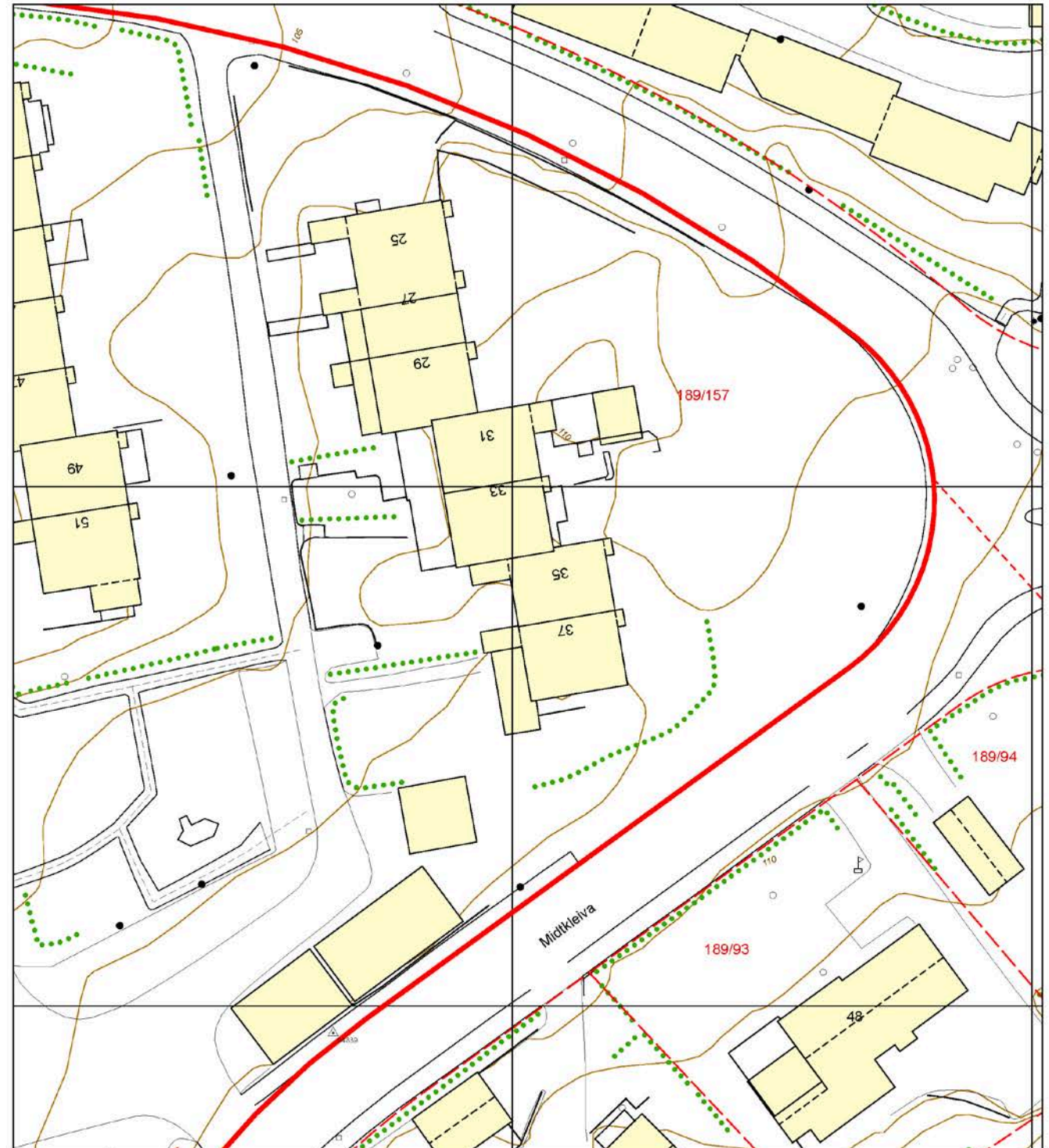


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/157/0/0
Adresse: Midtkeiva 35 m.fl.

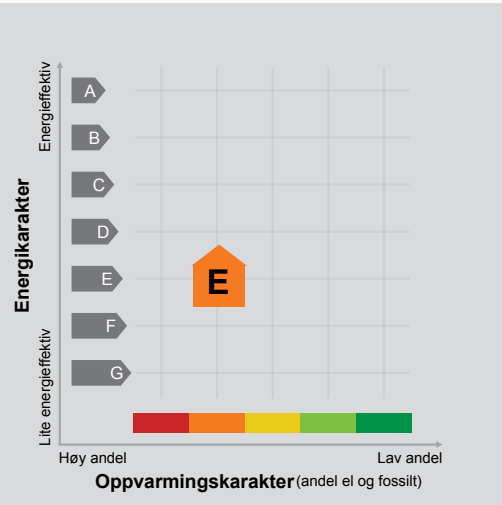


■ Bygning	— Høydekote	E — Kraftledning	● Innmålt tre	○ Kum
▨ Byggemeldt bygning	— Eiendomsgrense	● Hekk	□ Flaggstang	□ Sluk
■ Fredet Bygg	- - - Eiendomsgrense - usikker	--- Gangveg og sti	• Mast	✱ Toppunkt
----- Byggemeldt anlegg	----- Gjerde	— Traktorveg	• Hydrant	△ Fastmerker

ENERGIATTEST



Adresse	Midtkleiva 35
Postnummer	5119
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139743105
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102228
Dato	03.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 14 348 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 348 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montering av peisinnstatts i åpen peis
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

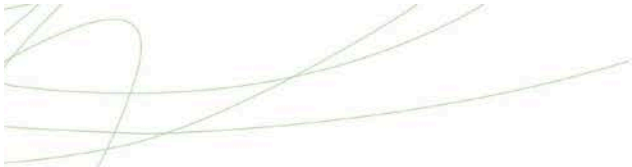
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttet kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttet mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Nabolagsprofil

Midtkleiva 35 - Nabolaget Åstveitskogen/Fossekleiva - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ulsetåsen Linje 30	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.2 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	17 min 1.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Ulset	10 min
Tertnes VGS - Vestland Fylkeskomm...	17 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

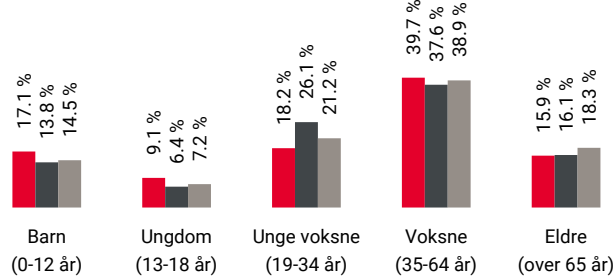


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åstveitskogen/Fossekleiva	1 578	607
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år) 300 barn	4 min 0.3 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Ulset	3 min
Coop Prix Prestestien Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Gateparkering

Lett 86/100

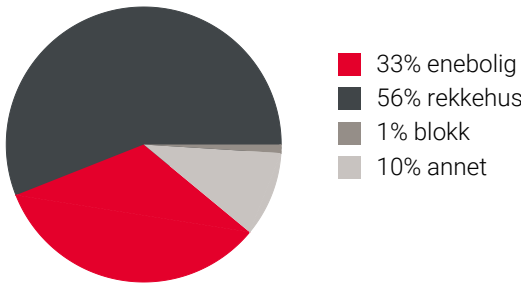
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

 Haukedalen skole	7 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 Åsane/Ulsetåsen "binge"	8 min 
Ballspill	0.7 km
 MOVA Åsane	11 min 
 SATS Horisont	21 min 

Boligmasse



«Rolig og barnevennlig. Svært sentralt.»

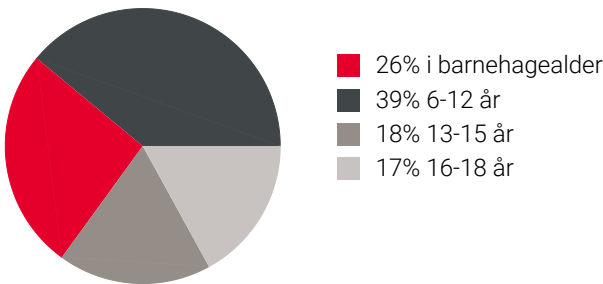
Sitat fra en lokalkjent



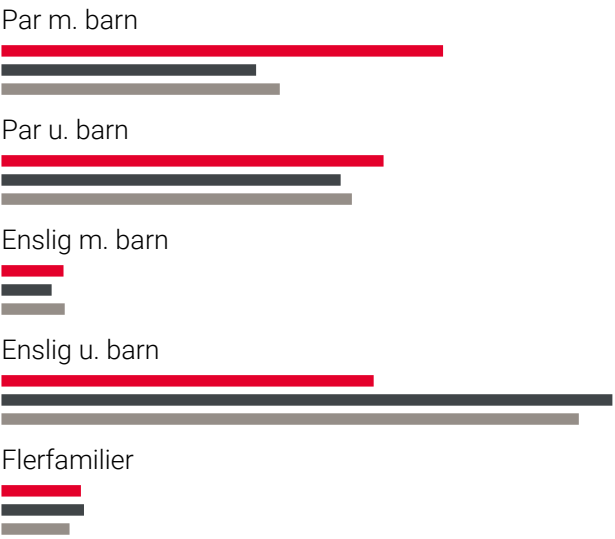
Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter	14 min 
 Apotek 1 Arken	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



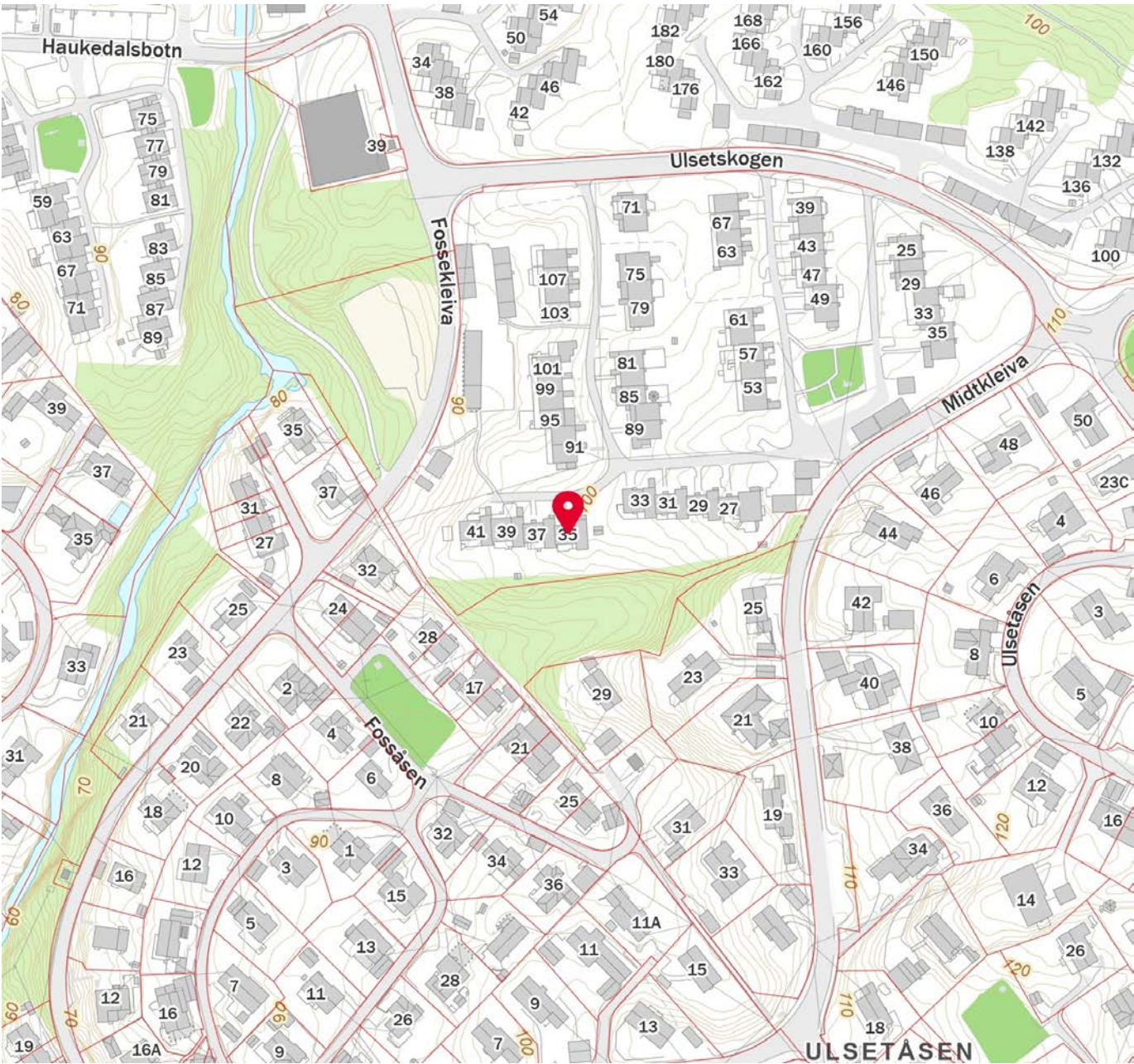
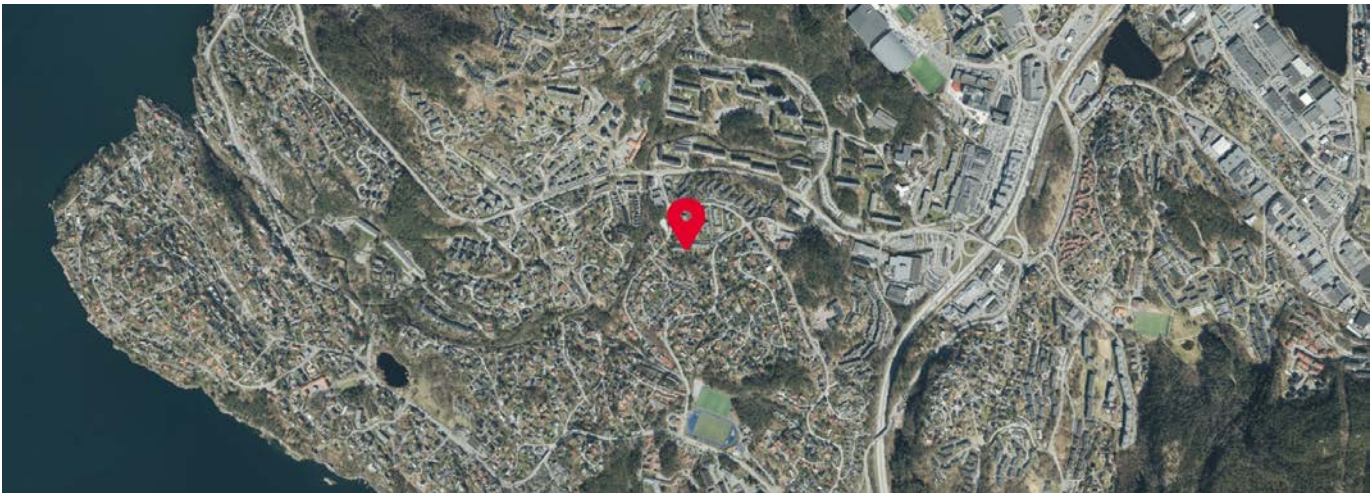
Familiesammensetning



0%	46%
Åstveitskogen/Fossekleiva	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedtekter

for Furåsen borettslag org nr 953 518 597 .

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. mars 1966, og endret på generalforsamling 11 april 1989, 02.05.2005, 24.03.2011 og den 21.03.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furåsen 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(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. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, terrasser, plattinger og levegger eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

2-5

Det gis etter søknad til styre adgang til å bygge påbygg etter nærmere bestemt tegning/plan som skal godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall. Styrets godkjenning gis under forutsetning av at planer/tegninger også godkjennes av relevante, offentlige myndigheter (bygningsmyndigheter). Det må også gis nabovarsel som må sendes bygningsmyndighetene og styret. Styret gis fullmakt til å utrede forhold knyttet til vedlikehold, felleskostnader, fagmessig utførelse, ansvar, fremdrift mv. Styret gis også fullmakt til om nødvendig å inngå avtale med andelseier som regulerer disse forhold. Avtalen registreres hos BOB som tillegg til andelen.

2-6

Det gis etter søknad til styret adgang til å bygge ut blindkjeller etter nærmere bestemt tegning/plan som skal godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall. Styrets godkjenning gis under forutsetning av at planer/tegninger også godkjennes av relevante, offentlige myndigheter (bygningsmyndigheter). Det må også gis nabovarsel som må sendes bygningsmyndighetene og styret. Styret gis fullmakt til å utrede forhold knyttet til vedlikehold, felleskostnader, fagmessig utførelse, ansvar, fremdrift mv. Styret gis også fullmakt til om nødvendig å inngå avtale med andelseier som regulerer disse forhold. Avtalen registreres hos BOB som tillegg til andelen.

2-7

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av den opprinnelige bygningsmassen samt for godkjente, gjennomførte økninger i boareal (påbygg) i hht nytt tillegg til vedtektene. Egne, godkjente altaner/terrasser, boder og blindkjellere er den enkelte andelseieres ansvar. Andelseier bærer ansvar for forsvarlig vedlikehold f.eks maling, reparasjoner mv. Hvis en andelseier misligholder sitt vedlikeholdsansvar, herunder boder, altaner/terrasser og blindkjellere, kan borettslaget pålegge andelseier å utbedre eventuell skade for andelseiers regning. Hvis det skulle oppstå skader, eller ikke fagmessig utført arbeid på den opprinnelige bygningsmassen som følge av dårlig vedlikehold eller ikke fagmessige reparasjoner, må andelseier i sin helhet dekke kostnadene til utbedring. Ved vedvarende mislighold kan andelshaver pålegges å selge sin enhet.

2-8

I forbindelse med oppussing av våtrom er det kommet nye regler fra 01.01.2011. Se eget vedlegg.

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.

(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.

(6) Andelseier har ansvar for å holde tildelt område rundt egen leilighet i orden. Hagene skal være ryddig og bære preg av at de stelles jevnlig. Gress skal klippes og ugress fjernes. Busker, trær og hekker skal klippes slik at de ikke vokser inn på naboens område eller fellesareal, herunder stikkveier. De skal heller ikke være så høye at de blokkerer for naboens utsikt eller solskinn. I tvilstillfeller defineres planter som har røtter innenfor eget område som andelseiers ansvar.

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 ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

(9) 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. 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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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 innen fristen angitt i varselet om generalforsamling.

(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

Godkjenning i generalforsamling/ styret skal gis med forbehold om kommunal godkjenning av de tiltak som etter Plan og bygningsloven krever byggemelding eller er meldepliktige. 2-6 Tillegg i husleie. For Utbygging ved okning av boenhetens grunnflate skal det betales følgende tillegg til ordinær husleie: Utvidelse inntil 10 m2 0 tillegg. Utvidelse fra 11 m2 til 30 m2 kr. 200 pr. måned. Utvidelse over 30 m2 kr. 300 pr. måned. Generelt skal det ikke pålegges tilleggsleie for endringer innenfor boenhetens opprinnelig grunnflate. Dette gjelder også innredning av boligareal og boder i kjeller.
3. Forkjøpsrett 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest 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 son 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 serge 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 forhandsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, får 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. (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 arene. 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 ska! holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må vare åpne for å sikre en forsvarlig utlufing av boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også å utføre utvendig maling av boligen i hht. styrets beslutning angående tidsfrister, farger og utforelse. (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 karmen. 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) Samtlige altaner, balkonger, terrasser, frittstående boder mv er i sin helhet borettshavets ansvar med hensyn til både innvendig og utvendig vedlikehold (5) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt. uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart. (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for. (7) 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. (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. (9) Særlige individuelle avtaler inngitt 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. (1 0) 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) Borettslaget plikter å stille maling til disposisjon for borettshavere slik at disse kan oppfylle sin plikt om maling av bolig utvendig i hht pkt 5.1 (1) (5) 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. (6) 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 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 tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.
7. Felleskostnader og pantesikkerhet 7-1 Felleskostnader (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 Borettslagete 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 beslutes 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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1). 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, gir 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: - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, - salg eller kjøp av fast eiendom, - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, - 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 tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse 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 motoralarm 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 og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Furåsen garasjelag

Endringer av vedtekter for garasje datert 14.mars 2001.
Godkjent på Furåsen Garasjelags generalforsamling 2014.

§1 Formål

Furåsen garasjelags formål er å drifte og vedlikeholde garasjeeiernes garasjer oppsatt på Furåsen borettslags eiendom. Borettslaget styrer mot at hver andel skal ha tilknyttet sin bruksrett til en garasje.

§2 Styre

Garasjelagets virksomhet ledes av et styre på tre medlemmer. Alle styremedlemmer må selv være garasjeeiere. Det velges også et varamedlem. Styret i Furåsen borettslag skal være representert med ett medlem i garasjelagets styre. Representant for borettslaget bør, men må ikke være garasjeeiere. Styret svarer ovenfor garasjelaget. Innbyrdes skal styret fordele arbeidsmengde og ansvarsområde seg imellom. Leder og styrets medlemmer, samt vararepresentant, velges for ett år om gangen av generalforsamling.

Dersom det ikke oppnås å få valgt et styre på generalforsamling, skal styret i Furåsen borettslag utpeke et interimsstyre som består av to personer for å håndtere den daglige drift. Senest hver 6.måned innkalles garasjeeiere til ekstraordinær generalforsamling for å forsøke å etablere nytt styret.

§3 Garasjeeiere

Garasjeeiere er den som til en hver tid står oppført som garasjeeiere i garasjelagets eierliste. Garasjeeiere må også være andelseiere i Furåsen borettslag. En andelseier tilknyttet Furåsen borettslag kan kun eie èn -1- garasje. Leder for garasjelaget sørger for at borettslagets styre til en hver tid har oppdatert garasjeeierliste.

§4 Generalforsamling

Generalforsamling holdes hvert år innen utgang av april. Da laget ikke har næring som formål, legges det kun frem et enkelt revidert kontantregnskap, som viser innbetalingerne til laget, og lagets utbetalinger. Generalforsamlingen behandler for øvrig de saker som er nevnt i innkallingen. Styret skal på forhånd varsle garasjeeiere om dato for generalforsamling og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer skriftlig med minst 14 dagers og høyst 20 dagers varsel. Et medlem i garasjelaget kan gi fullmakt til en annen garasjeeiere. Et medlem i garasjelaget kan være fullmektig for kun en person.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret, eller hvis 1/3 av garasjeeiere krever det. Det kan kun fatte vedtak i de saker som har vært årsak til innkalling. Innkallingen skjer skriftlig med minst åtte virkedagers varsel.

§5 Rettslig råderett

En hver garasjeeiere kan fritt omsette eller leie ut sin garasje under forutsetning av at kjøper eller leietaker er andelseier i Furåsen borettslag. Utleie av garasje vil anses som en privatrettslig avtale mellom garasjeeiere og leietaker. Garasjelagets styre vil derfor kun forholde seg til garasjeeiere. Melding om omsetning eller utleie av garasje må meldes skriftlig til garasjelagets styre. Garasjeeiere står også fritt til å bytte garasjer seg i mellom. Bytte av garasje må også meldes skriftlig til garasjelagets styre.

Garasjeeiere som har mer enn en garasje knyttet til sin andel, må selge overskytende hvis etterspørsel i borettslaget er større en tilfang av disponibel garasje til hver andel/leilighet.

Utleie av garasje må først tilbys borettslagets medlemmer før garasjeeier kan leie utenfor borettslaget. Ved leie av garasje utenfor borettslaget skal inneha en måneds klausul på om opphør av kontrakt i tilfelle det blir behov for garasje i borettslaget.

§6 Drift

Styret skal sørge for forsvarlig drift av garasjelaget, bl.a. innkreving av felleskostnader, regnskapsførsel og iverksette vedlikeholdstiltak. Endring i felleskostnader fremmes for generalforsamlingen og godkjennes av denne. Styret sørger for innkreving av felleskostnader fra garasjeeierne.

§7 Bruk og vedlikehold

Garasjene kan ikke benyttes til formål som er i strid med brannforskriftene eller til noe annet enn bilplass.

~~Styret i garasjelaget kan kreve garasjeplass innløst dersom garasjeeier ikke overholder sine økonomiske og ordensmessigere forpliktelser.~~

Styret i borettslaget har mandat til å legge på tilsvarende beløp på felleskostnader til andelseier dersom vedlikehold av garasjer ikke blir fulgt opp av andelseieren.

Det pålegges den enkelte garasjeeier å holde sin garasje med normalt vedlikehold. Styret er ansvarlig for å planlegge større vedlikeholdsprosjekter av garasjene. Større vedlikehold som berører flere garasjer skal behandles ved enten ordinær generalforsamling eller ved ekstraordinær generalforsamling. Større nødvendige vedlikehold fattes av generalforsamling med simpelt flertall av de avgitte stemmer.

Dersom garasjeeier ønsker gjøre endringer på sin garasje, kledning, reisverk, elektrisk anlegg, takrenner, nedløpsrør og maling av garasjer fatter styret selv vedtak om utbedring. Garasjeeiere som berøres av vedlikehold i regi av styret skal gi adgang til garasjen når slikt behov meldes fra styret.

Det er forbudt å lade elbil i alle garasjene uten godkjent installert utstyr med minimum 16 amp sikring og installert minus måler.

§8 Regnskap

Garasjelaget skal føre eget driftsregnskap, adskilt fra borettslagets driftsregnskap. Her skal det taes med alle driftsutgifter for garasjelaget, samt evt. renter og avdrag.

§9 Endring i vedtekter

Endringer i disse vedtektene kan kun vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

FURÅSEN BORETTSLAG

Dato: 26.03.25 **kl: 18:00**
Sted: Haukedalen Skole

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted,

Furåsen Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsgjennomgang 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar

- Valgkomitéens forslag til vederlag for styreperioden 2024/2025

5. Valg av styre

- Valgkomitéens innstilling til valg av styrerepresentanter

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I FURÅSEN BORETTSLAG

Gjennomgang av året som har gått i FURÅSEN BORETTSLAG 2024

1. Lagets virksomhet

Laget holder til i Bergen Kommune og har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Det har ikke vært tatt opp nye lån i 2024.

Furåsen Borettslag består av 51 boenheter fordelt på 43 A/B hus og 8 C hus i rekke. Det er per i dag 45 garasjer på lagets eiendom. Disse organiseres gjennom et eget garasjelag. Det er to av eierne som har 2 garasjer, disse er tilgjengelig for salg dersom andre beboere ønsker dette.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Rolle	Navn	Oppgaver
Styreleder	Ronny Smistad	Hovedkontakt mot BOB. Forbereder og innkaller til styremøter. Anvisningsrett. Oppfølging av lagets økonomi. Informasjon til beboere. Oppfølging av saker. Byggesaker. Styrets kontaktperson i garasjelaget. Ansvarlig for akutte byggesaker. Kontaktperson for forsikringsavtalen med If.
Nestleder	Jan Arne Vågenes	Stedfortreder og støttespiller for styreleder. Anvisningsrett. Byggesaker. Ansvar inn mot dugnadsarbeidet. Ansvarlig for akutte bygge- og vedlikeholds saker.
Styremedlem	Hilde Sunde Tveit	Kontaktperson for HMS. Ansvar HMS-system og konkrete oppgaver i dette henseende. Oppfølging av enkeltsaker.
Styremedlem	Anne Stray	Medansvarlig for oppfølging av HMS-oppgaver.
Styremedlem	Hanne Moszkowicz	Styrets referent. Ansvar for referat og oppfølging av saker. Ansvar for elektronisk lagring på BOB sin arbeidsplattform for pågående saker og arkivarbeid. Ansvar for å utarbeide informasjonsskriv til beboerne, og planlegge og gjennomføre dugnad.

Varamedlemmer: Cathrine Prestøy Olsen
Tormod Sundby
Knut Brænden
Trond Teigland

Valgkomité: Cathrine Prestøy Olsen
Tord Mjåtveit Granstrøm

Garasjelaget: Ronny Smistad
Jan Arne Vågenes
Marius H. Hanssen

Regnskapsåret som omtales i denne gjennomgangen omhandler kalenderåret 2024. Resten av styrets gjennomgang omhandler alle de saker som er behandlet i sittende styres periode, fra forrige ordinære generalforsamling mars 2024 til mars 2025.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter. I tillegg har det forekommet møtevirksomhet utenom fastsatte møter for flere av styremedlemmene, internt og med BOB.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige driften av laget, og andre kontakter i BOB på juridisk og byggeseksjon.

Det å sitte i styret for Furåsen borettslag kan være tidkrevende, men det er samtidig et ansvarsfullt og lærerikt verv. Alle som er valgt inn i styret er frivillige privatpersoner som bruker av sin fritid for å fremme fellesskapets beste. Det meste av arbeidet som gjennomføres fra styrets side, ut mot eksterne aktører, må utføres innenfor normal kontortid – noe som medfører at styreoppgaver må utføres i ordinær egenarbeidstid.

Alle i borettslaget er velkommen til å sitte i styret – eventuelt til å hjelpe til med oppgaver, melde seg til dugnad og annet arbeid som skal gjøres. Alt arbeid som må gjøres av innleid arbeidskraft er med på å dra opp kostandene, noe som igjen fordyrer husleien.

I den forbindelse ønsker styret å påpeke at alle andelseiere har et ansvar for vedlikehold, både av egen andel, ev. garasjer, grøntområder andelene disponerer, samt fellesområder. Her kan hver og en være med å bidra til å holde kostnadene nede. Ved å vedlikeholde det som er din andel og ikke minst bidra til et hyggelig bomiljø, blir området triveligere og mer attraktivt både for oss som bor her og de som flytter til.

2.3 Saker som har vært behandlet

Vedlikehold

Mye av bygningsmassen både utvendig og innvendig er av eldre karakter (fra 1967) – og dette fører til økende behov for vedlikehold og erstatning. Styrets arbeid i innværende periode har som tidligere år vært å løse problemstillinger rundt vedlikehold av andelene.

For å avklare forventninger mellom beboere og borettslag på en del områder når det gjelder indre og ytre vedlikehold, anbefaler styret alle til å sette seg inn i lagets vedtekter. Dette for å unngå misoppfatninger av hva som er de forskjellige parter ansvar, hva som følger med av ansvar og vedlikehold, samt forståelse for styrets plikt til å vurdere saker i fellesskapets beste.

Merk spesielt § 5.1 – Andelseiers vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom 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 slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten

frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme Andelseier har også ansvaret for ringe- og TV-ledninger, elektriske ledninger, porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikehold og byggesak

- Det har også i år vært en jevn tilstrømming av vedlikeholdssaker av ulik størrelse:
- Vel gjennomført maling av garasjene. Noe malearbeid gjenstår våren 2025
 - Ferdigstilling av sikringsarbeidet på andelene mot skadedyr utført av Bergen Skadedyrkontroll AS våren 2024
 - Oppgradering av grøntareal nedre borettslag
 - Nødvendig vedlikeholdsarbeid på noen av andelene utført av Arna Glass
 - Oppgradering av Furåstunet utført av andelseiere og Jans Hageservice
 - Skifte av knekt overvannsrist midtre stikkvei/sikring av postkassestativ nedre stikkvei utført av Jans Hageservice
 - Nytt gjerde øvre borettslag utført av andelseier

Vedlikehold, økonomi og likviditet

Den fysiske tilstanden til bygningsmassen i borettslaget er som nevnt varierende. Dette gjør at styret jevnlig mottar et tilsig av saker med behov for vedlikehold og erstatning som vi må utføre. Samtidig, for å øke likviditeten i borettslaget, har styret i den sittende perioden vært selektive og nøkterne med hvilke prosjekter vi har satt i gang. Det har også vært viktig for styret å ta hensyn til fellesskapet og dyrtiden vi står i. Med dette i tankene er det gjennomført en nøktern husleieøkning i perioden.

Kompetanse

Økt kompleksitet i innkomne saker, økonomi, lovverk, alder på borettslaget og krav til HMS øker behovet for erfaring, kompetanse og tidsbruk hos styremedlemmene. Når nye styremedlemmer kommer til, trengs det tid til å sette seg inn i programmer, avtaleverk og systemer. Det har også vært behov for å hente inn kompetanse fra tidligere styremedlem for hjelp til å løse oppgaver utenfor styremedlemmenes kompetanseområde. Vi er heldige som har gode ressurser i laget som villig stiller opp for fellesskapet når det trengs. Likevel, fordi kompleksiteten i sakene som skal løses øker, vil det framover være behov for mer kursing. Dette kan medføre at det blir en større utgiftspost for styrearbeid i årene som kommer.

HMS-plan for borettslaget

Vi har videreført HMS-Bevar, som er en leverandør av HMS-programmer fra BOB-systemet. Enkeltmedlemmer har i år hatt opplæring i bruk av systemet – og etter gjennomgang av risikoanalyse for borettslaget har det vært satt i gang nødvendige tiltak. Dette innbefatter blant annet oppgradering av lekeplassen og installering av fyringssensorer i pipene. Styret har også tatt flere initiativ inn mot andelseierne for å opprette en bomiljøgruppe.

Skadedyrsproblematikk

Det virker til at sikringsarbeidet av andelene har vært vellykket. Styret har fortsatt jevnlig oppfølging fra Bergen Skadedyrkontroll AS i denne saken.

Arbeidsplattform og elektronisk lagring

Styret bruker den elektroniske arbeidsplattformen til BOB i alle pågående saker. Det jobbes kontinuerlig med å få systematisert og lagret saksvedlegg og dokumenter på saker under arbeid, samt på avsluttede og tidligere saker. Å få systematisert dokumenter er svært viktig for å få oversikt og for å kunne overføre kunnskap mellom styrene. Systemet er i seg selv oversiktlig og gir bedre oversikt over saksmengde og behandling. Plattformen er også formålstjenlig når det gjelder kontakt og informasjonsflyt mellom andelseierne og styret. Styret behandler fortløpende innkomne saker av ulik art.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets 51 eiendommer er fullverdiforsikret hos If NUF. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere straks ta kontakt med Styret ved forsikringsansvarlig eller styreleder slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Våren 2024 ble det satt av en uke til dugnadsarbeid. Diverse oppgaver ble listet opp slik at beboerne kunne velge mellom oppgaver og gjennomføre arbeidet på passende dager. I løpet av dugnadsuken ble det også satt av en felles arbeidsdag for andelseiere som ønsket å jobbe i fellesskap med andre. Dette var en løsning som fungerte fint. Dugnaden hadde et godt oppmøte, og løsningen videreføres til dugnaden våren 2025. Det var påtenkt en dugnad høsten 2024, men dårlig vær satte en stopper for denne. Under vårdugnaden fikk vi besøk av Fana Sparebank som orienterte om bankens tjenester og sørget for grillmat til de frammøtte.

5. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

Underskrifter:

Årsgjennomgangen ***skal*** dateres og underskrives av ***samtlige*** styremedlemmer. Påtegning med forbehold kan være aktuelt.

-----	-----	-----
Ronny Smistad	Jan Arne Vågenes	Hanne Moszkowicz
-----	-----	
Hilde Sunde Tveit	Anne Stray	

0042_rapport fr...

Name	Date	Name	Date
Smistad, Ronny Andreas	2025-02-25	Moszkowicz, Hanne	2025-02-25
Identification		Identification	
 Smistad, Ronny Andreas		 Moszkowicz, Hanne	
Name	Date	Name	Date
Stray, Anne	2025-03-03	Tveit, Hilde Sunde	2025-02-27
Identification		Identification	
 Stray, Anne		 Tveit, Hilde Sunde	
Name	Date		
Vågenes, Jan Arne	2025-02-25		
Identification			
 Vågenes, Jan Arne			



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 Furåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furåsen 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.



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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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)



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

Serienummer: no bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 09:37:44 UTC



Penneo document key: XLEJL-KWSSM-HIXBJ-C3IAK-1HEJK-JEOS7

Penneo Dokumentnøkkel: XLEJL-KWSSM-HIXBJ-C3IAK-1HEJK-JEOS7

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.

Furåsen Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Furåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 002 201	3 594 707	3 928 300	4 051 300
Andre inntekter	3	61 944	76 331	0	0
Sum inntekter		4 064 145	3 671 038	3 928 300	4 051 300
Driftskostnader					
Dugnad		12 400	4 800	50 000	50 000
Styre ­ honorar	4, 5	180 000	240 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	4	26 113	34 348	31 000	31 000
Avskrivninger	6	13 767	81 187	81 300	81 300
Felles strøm og varme		133 691	131 057	100 000	131 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		859 388	813 476	880 000	953 000
Andre driftskostnader	7	396 936	503 890	636 500	593 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	20 621	42 221	45 500	45 500
Vedlikehold	9	490 372	834 723	400 000	400 000
Forretningsførsel		111 582	108 737	109 200	117 000
Revisjonshonorar		15 725	22 850	15 700	15 700
Kontingent		15 300	15 300	15 300	15 300
Forsikring		208 004	197 717	208 000	230 000
Sum driftskostnader		2 483 900	3 030 306	2 752 500	2 843 300
Driftsresultat		1 580 245	640 732	1 175 800	1 208 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		48 713	29 800	0	0
Andre renteinntekter		18 605	32 436	0	0
Andre finansinntekter		579	239	0	0
Sum finansinntekter		67 897	62 475	0	0
Rentekostnader lån		894 300	732 107	883 000	850 000
Andre rentekostnader		188	0	0	0
Sum finanskostnader		894 488	732 107	883 000	850 000
Resultat av finansposter		-826 591	-669 632	-883 000	-850 000
Resultat		753 654	-28 900	292 800	358 000
Til/fra udekket tap		753 654	-28 900	0	0
Sum disponeringer		753 654	-28 900	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
		Furåsen Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	4 447 919	4 447 919
Garasjer	10	2 369 703	2 369 703
Tomt	10, 11	225 000	225 000
Andre driftsmidler	6	35 024	48 791
Sum varige driftsmidler		7 077 646	7 091 413
Lån individuell finansiering	12	560 522	614 638
Sum finansielle anleggsmidler		560 522	614 638
Sum anleggsmidler		7 638 168	7 706 051
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		320 564	311 370
Andre fordringer		42 538	40 351
Sum fordringer		363 102	351 721
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 324 075	819 180
Skattetrekk		1 800	1 800
Sum bankinnsk. og kontanter		1 325 875	820 980
Sum omløpsmidler		1 688 976	1 172 700
SUM EIENDELER		9 327 144	8 878 751

Balanse pr. 31.12.2024			
		Furåsen Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-6 960 513	-7 714 167
Sum opptjent egenkapital		-6 960 513	-7 714 167
SUM EGENKAPITAL		-6 955 413	-7 709 067
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	14 710 257	14 955 757
Borettsinnskudd	11	1 072 400	1 072 400
Sum langsiktig gjeld		15 782 657	16 028 157
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		20 189	40 660
Leverandørgjeld		232 843	235 765
Skyldige off. myndigheter		27 913	27 688
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		180 000	180 000
Annen kortsiktig gjeld		38 955	75 550
Sum kortsiktig gjeld		499 900	559 662
SUM GJELD		16 282 557	16 587 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 327 144	8 878 751

Bergen,
Styret for Furåsen Borettslag

Ronny Andreas Smistad Jan Arne Vågenes Hanne Moszkowicz
Styrets leder Nestleder Styremedlem

Hilde Tveit Anne Stray
Styremedlem Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	3 416 184	3 171 384	3 415 600	3 539 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	122 400	61 200	122 400	122 000
3816	TV/Internett	317 628	244 188	318 000	318 000
3825	Leieinntekter EI-bil	103 689	77 975	30 000	30 000
3833	Vedlikehold	42 300	39 960	42 300	42 300
Sum felleskostnader		4 002 201	3 594 707	3 928 300	4 051 300

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	31 987	0	0
3885	Andre inntekter	61 944	44 344	0	0
Sum andre inntekter		61 944	76 331	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	180 000	180 000	180 000	180 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	60 000	0	0
Sum styrehonorar		180 000	240 000	180 000	180 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapparater 2010	Stillas 2011	Furåstunet	Lekeapparat (2016)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 790	31 312	556 198	113 125
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 790	31 312	556 198	113 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 790	31 312	556 198	113 125
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2008	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ladeanlegg BOB TWA 2019	Gravearbeid ibfm.ladestasjon	Postkassestativ v 2022	
Anskaffelseskost pr.01.01	227 300	46 000	45 670	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	227 300	46 000	45 670	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	9 200	4 566	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	227 300	44 466	12 178	
Bokført verdi pr.31.12	0	1 533	33 491	
Anskaffelsesår	2019	2020	2022	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	8	

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	747	15 000	15 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	359	0	0
6300 Leiekostnader	0	0	3 000	3 000
6326 Snømaking og brøyting	69 000	112 250	100 000	100 000
6335 Containerleie/ -tømming	19 650	15 074	12 000	12 000
6336 HMS	10 000	3 333	10 000	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 417	1 729	1 000	1 000
6370 Garasjer	0	0	2 500	2 500
6375 TV/Internett	281 877	313 954	318 000	275 000
6390 Andre driftskostnader	0	16 301	50 000	50 000
6391 Diverse serviceavtaler	10 733	38 604	73 000	73 000
6800 Kontorkostnader	0	0	2 000	2 000
6940 Porto	276	330	0	0
7740 Øreavrunding	1	0	0	0
7770 Bankgebyr	3	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 750	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 229	1 208	50 000	50 000
Sum driftskostnader	396 936	503 890	636 500	593 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	0	25 500	25 000	25 000
6503 Annet driftsmateriell	10 920	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	1 059	2 500	2 500
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 014	8 765	10 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	5 687	6 897	8 000	8 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	20 621	42 221	45 500	45 500

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	193 500	30 000	30 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	0	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	92 545	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	165 994	91 372	150 000	150 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	237 087	224 393	150 000	150 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6614 Vedlikehold maling	40 027	32 540	20 000	20 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	47 264	200 373	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	0	0	30 000	30 000
Sum vedlikehold	490 372	834 723	400 000	400 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	4 447 919	30 727	225 000	2 338 975
Anskaffelseskost pr.31.12	4 447 919	30 727	225 000	2 338 975
Bokført verdi pr.31.12	4 447 919	30 727	225 000	2 338 975
Anskaffelsesår	1969	1969	1969	2020

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	15 782 657	16 028 157
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	7 042 622	7 042 622

Note 12 - Individuell finansiering

Garasjer

	Opprinnel ig gjeld	Saldo 01.01	Avdr ag	Saldo 31.12
Antall beboere i ordningen er pr. 31.12.reduisert til 6				
Nordea	1 234 800	614 638	54 116	560 522
Sum lån individuell finansiering	1 234 800	614 638	54 116	560 522

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-6 960 513	-7 714 167
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

Nordea Bank Norge Asa			
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 15 år			
Opprinnelig 2019	2 200 000		
Nedbetalt tidligere	1 643 731		
Nedbetalt i år	52 978		
Lånesaldo 31.12			503 291
Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2034			
Nordea Bank Norge Asa			
Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 31 år			
Opprinnelig 2021	21 000 000		
Nedbetalt tidligere	6 600 512		
Nedbetalt i år	192 522		
Lånesaldo 31.12			14 206 966
Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2052			
Sum langsiktig gjeld			14 710 257
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		2024	
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 053 540		

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308106406	6	83 882	503 292
	2	0	0
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308111205	44	279 312	12 289 728
	7	273 889	1 917 223

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	613 039	-1 463 143
Periodens resultat	753 654	-28 900
Årets avskrivninger	13 767	81 187
Opptak lån	0	2 500 000
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	54 116	39 564
Avdrag lån	-245 500	-515 669
Endring i disponible midler	576 037	2 076 182
Disponible midler 31.12.	1 189 076	613 039

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-42 - Årsr...

Name Date
Moszkowicz, Hanne 2025-02-25

Identification
 Moszkowicz, Hanne

Name Date
Tveit, Hilde Sunde 2025-02-27

Identification
 Tveit, Hilde Sunde

Name Date
Vågenes, Jan Arne 2025-02-25

Identification
 Vågenes, Jan Arne

Name Date
Smistad, Ronny Andreas 2025-02-25

Identification
 Smistad, Ronny Andreas

Name Date
Stray, Anne 2025-03-04

Identification
 Stray, Anne



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

6. Andre/Innkomne saker

Sak 1

Viktor Stormo Hansen fremmer forslag om å iverksette tiltak for å tvinge farten ned fra Ulsetskogen 69-39.

Svar fra styret:
Styret støtter initiativet til at saken blir tatt opp på generalforsamlingen, og neste styre vil se på ulike løsninger for å iverksette eventuelle tiltak.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

FURÅSEN BORETTSLAG

Sted: Haukedalen skole

Dato: 26.03.25

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ronny Smistad

Til stede fra styret: Ronny Smistad

Jan Arne Vågenes

Hilde Tveit

Hanne Moszkowicz

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:17

+ Antall fullmakter:3

= Antall stemmeberettigede:20

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Ronny Smistad

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Hanne Moszkowicz

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Trond Teigland, Håkon Rambøl

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Tar vi dersom aktuelt.

Ikke aktuelt.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent.

2.Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr. 180 000

Vedtak: Kr. 180 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: Dette ble det ikke stemt over.

4. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)**

Sammensetningen i styret **før** dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ronny Smistad	2024-2026
Nestleder	Jan Arne Vågenes	2024-2025
Styremedlem	Hanne Moszkowicz	2024-2025
Styremedlem	Hilde Tveit	2024-2026
Styremedlem	Anne Stray	2024-2026
Varamedlem	Cathrine Olsen Prestøy	2024-2025
Varamedlem	Tormod Sundby	2024-2025
Varamedlem	Knut Brænden	2024-2025
Varamedlem	Trond Teigland	2024-2025

Forslag til kandidater:

Styreleder: Ronny Smistad
Nestleder: Jan Arne Vågenes
Styremedlem: Hanne Moszkowicz
Styremedlem: Hilde Tveit
Styremedlem: Knut Anders Eknes

Vararepresentanter: Cathrine Prestøy Olsen
Tormod Sundby
Knut Brænden
Tord Mjåtveit Granstrøm

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ronny Smistad	2025-2026
Nestleder	Jan Arne Vågenes	2025-2027
Styremedlem	Hanne Moszkowicz	2025-2027
Styremedlem	Hilde Tveit	2025-2026
Styremedlem	Knut Anders Eknes	2025-2026
Varmedlem	Cathrine Olsen Prestøy	2025-2026
Varmedlem	Tormod Sundby	2025-2026
Varmedlem	Knut Brænden	2025-2026
Varmedlem	Tord Mjåtveit Granstrøm	2025-2026

Valgkomitè: 2026
Anne Stray

5. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Sak 1

Fra beboere: Viktor Stormo Hansen fremmer forslag om å iverksette tiltak for å tvinge farten ned fra Ulsetskogen 69-39.

Svar fra styret:
Styret støtter initiativet til at saken blir tatt opp på generalforsamlingen, og neste styre vil se på ulike løsninger for å iverksette eventuelle tiltak.

Generalforsamlingen: Det var enighet om at styret jobber videre med å se på ulike tiltak for å øke trafikksikkerheten i gaten(e).

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Protokoll ordin...

Name
Smistad, Ronny Andreas
Date
2025-03-28

Identification
 Smistad, Ronny Andreas

Name
Moszkowicz, Hanne
Date
2025-03-28

Identification
 Moszkowicz, Hanne

Name
Rambøl, Håkon
Date
2025-03-28

Identification
 Rambøl, Håkon

Name
Teigland, Trond
Date
2025-03-31

Identification
 Teigland, Trond



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Midtkleiva 35
5119 ULSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre