



aktiv.

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

**Flott 2-roms leilighet med balkong.
Bad, rør-i-rør og
ventilasjonsanlegg fra 2015.
Varmtvann inkl. i felleskostnad.**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 387 999,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 2 787 559,-
Felleskostn.: Kr 5 711,-
Selger: Tor Andersen Pugerud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 53/55 kvm
Tomtstr.: 46755 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 27
Andelsnr.: 448
Oppdragsnr.: 1505250065

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland og June Bergesen har gleden av å presentere Myrdalskogen 22! Dette er en flott 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Åsane.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entrè, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken og innvendig bod/garderobe.

Kort fortalt:

Varmtvann/sentralvarme, TV/Internett inkl. i felleskostnad

Parkering på felles parkeringsplass

Bad, ventilasjonsanlegg og rør-i-rør fra 2015

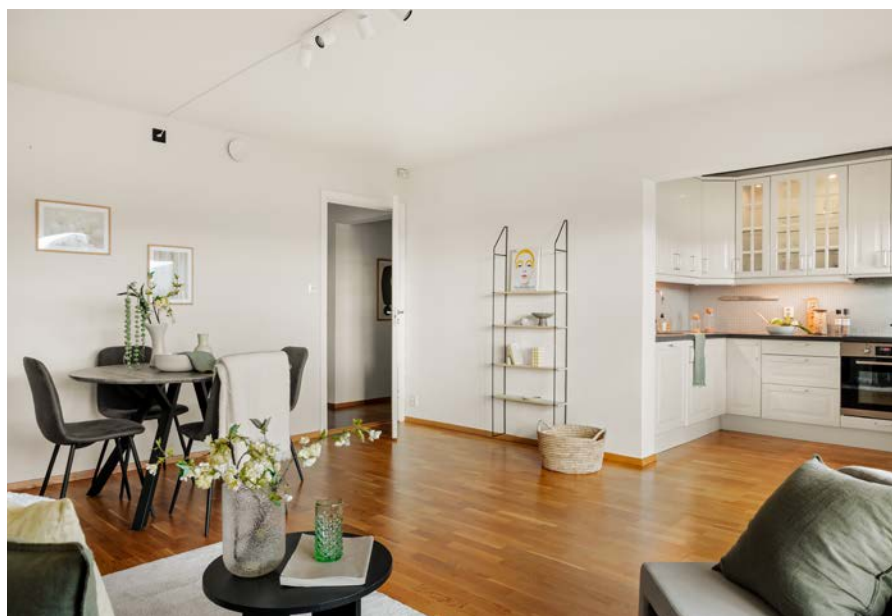
Balkong på 10 m²

Heis i bygget

Ekstern bod

Kort vei til butikk og buss

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 10.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 53 m² Entré(1,3m²), gang(7m²), bad/vaskerom(2,8m²), soverom(9m²), stue(21m²), kjøkken(6,8m²), garderobe(2,6m²)

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10.1 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

46755 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er opparbeidet med lekeplasser, gangstier og parkområder. Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et populært og meget sentralt boligområde i Åsane. Tilbaketrukket, men samtidig meget sentralt med alt av fasiliteter like utenfor gatedøren. Dagligvarehandel finner man hos Coop Prix som ligger i kort gangavstand fra boligen. Åsane storsenter ligger i gangavstand fra boligen og innehar alt av motebutikker, apotek, cafeer, restauranter, vinmonopol og dagligvarehandel. I

nærområdet finner du også Horisont kjøpesenter, IKEA og Gullgruven kjøpesenter med ytterlige servicetilbud.

Bussholdeplass like i hovedveien med hyppige avganger både til og fra Bergen sentrum (Linje 3). Linje 3 går forbi NHH og videre til Bergen sentrum. Det er også gangavstand til Åsane Terminal med god bussdekning i alle retninger. Gangvei til flere skoler og offentlig etater, samt kort kjøretid til sentrum. Flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærområdet.

For de turglade er det fine turmuligheter med bl.a. Geitanuken, Hjortlandsdalen og Høgstefjellet. Rollandsfjellet er også en populær turdestinasjon. Fra her kan man bevege seg videre til Vikinghytten, Rundemannen, Fløyen og Ulriken. En annen populær fjelltopp er Vetten, som byr på panoramautsikt mot fjorden. Med utgangspunkt fra IKEA, kan du følge den Trondhjemske Postvei. Denne tar deg videre til Sætregården som er en perfekt søndagsaktivitet for familien.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Gulvet er litt ujevnt, er kommet sprekk langs listen til vindu etter montering av ny

varmeovn. og sprekk langs veggen med altandøren.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye spotter i taket på badet. nytt lys på kjøkkenet. noen nye stikkontakter.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland og June Bergesen har gleden av å presentere Myrdalskogen 22! Dette er en flott 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Åsane.

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder entrè, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken og innvendig bod/garderobe.

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til leilighetens balkong. Balkongen måler ca. 10 m². Her kan man nyte fine solskinnsdager med nydelig utsikt. Balkongen er overbygget og kan således benyttes selv på gråværsdager.

Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, og inneholder innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, ventilator og integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Fra soverommet er det direkte adkomst til en innvendig bod som i dag benyttes til garderoberom.

Leilighetens bad er helfliset og har varme i gulv. Badet ble oppgradert i 2015 og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rørsystemet.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i skyvedørgarderobe. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Standard

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.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96m. Dagens krav er på 1 meter.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Dersom man har registrert seg som beboer kan man parkere på beboerplasser. Det er venteliste på garasjeplasser. Ta kontakt med styret dersom man ønsker mer informasjon rundt ventetid og kostnad for garasjeleie.

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser. Beboeres biler skal være registrert i VestParks app "Unum" og parkeres på beoberplasser. Gjester skal også registreres i appen og legges inn senest 10 minutter etter ankomst og ut når gjest forlater borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79005197

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

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 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 565 638

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 262 551

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

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

Varmt vann/varme, TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter/avdrag fellesgjeld, renhold i fellesareal, dugnad, drift og vedlikehold, forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 711

Andel Fellesgjeld
Kr 387 999

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
10.03.2025

Andel fellesformue
Kr 39 975

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Prestestien Borettslag

Organisasjonsnummer

952780905

Andelsnummer

448

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Prestestien borettslag. Borettslaget består av i alt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker. Laget har også en kontorbygning, og et utleielokale i denne, med plass til 30 personer, grendehus, (som også leies ut).

Gnr. 188 bnr.27, 29, 30,45 og deler av 105 (296/19993). Festet tomt Bergen tomteselskap er bortfester (99 år fra 1961) Bnr. 45 er framfestet. Gnr. 189 bnr. 188.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13560919

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 41 460,08

Total saldo lån: 33 827 870,77

Innfrielsesdato: 01.12.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90437193354

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,65%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 286 542,43

Total saldo lån: 233 797 514,73

Innfrielsesdato: 30.06.2030

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217469628

Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 4 550,54
Total saldo lån: 3 713 206,80
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217499160
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 55 441,10
Total saldo lån: 45 235 218,00
Innfrielsesdato: 31.12.2042

Fellesgjeld pr. 10.03.2025: 387 998,79
Total fellesgjeld for Prestestien Borettslag pr. 10.03.2025: 316 573 811,94

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten har vært utlyst i forkant av annonsering, og må avklares etter budaksept. Vi vil således få en relativt rask avklaring på om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning 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.

Regnskap/budsjett

I følge protokoll for årsmøte 2024 er det ikke planlagt større rehabiliteringsprosjekter for de kommende år.

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 godkjenning 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 vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees på borettslagets hjemmeside: <https://prestestien.no/>

Dyrehold

Det er tillatt for andelseierne å ha 1 - en - hund/katt som kjæledyr i Prestestien borettslag. Hunder og katter skal registreres hos kontoret, hvor andelseier samtidig mottar og signerer nærmere reglement for hunde-/kattehold i borettslaget. Ved innflytting i borettslaget kan nye andelseiere imidlertid ha med seg opp til 2 hunder/katter for hver bolig. Når ett eller begge dyrene bortfaller, gjelder så den alminnelige regelen for hunde-/kattehold i borettslaget. Uansett antall, må kjæledyr ikke være til plage for naboer og andre. Mislighold av denne plikten vil i det ytterste medføre krav om avliving av dyret/dyrene, eller utkastelse/fravikelse for ansvarlig andelseier. Kontakt styret for nærmere informasjon

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad i borettslaget er frivillig. Den som utfører dugnad får betalt pr. time etter gjelende satser. Timene føres på egen dugnadskjema. Per i dag er timesatsen kr 150,-. Dugnadsarbeid som faller utenfor alminnelig vedlikehold av utearealer, må på forhånd avtales med administrasjonen/kontoret for å bli godkjent.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 27 i Bergen kommune. Andelsnr. 448 i Prestestien Borettslag med orgnr. 952780905

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

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.

Det er utstedt innflytningstillatelse, datert 02.06.1971.

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.

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.

Vei, vann og avløp

Fra offentlig til privat veg til eiendommen
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 51020000

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 13.08.1968

Dekningsgrad: 90,1 %

PlanID: 3710000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 19.06.1975

Dekningsgrad: 9,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 16,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 18,2 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 66290000

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER

Dekningsgrad: 77,5 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3600000

Plannavn: ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKIFTET

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 71380000

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE
TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 50530000

Plannavn: ÅSANE.TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3540000

Plannavn: ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3590000

Plannavn: ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB)

Status: Endelig vedtatt arealplan

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 overordnende støyberegninger. Dette vil kunne
få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle

eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

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 odelsrett 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

2 390 000 (Prisantydning)

387 999 (Andel av fellesgjeld)

2 777 999 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 787 559 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 795 459 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 798 259 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 15 000 Grunnpakke

20 000 Markedspakke
8 000 Oppgjørshonorar
12 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

June Bergesen
Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
june.helen.bergesen@aktiv.no
Tlf: 932 21 155

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

21.03.2025

Vedlegg

Leilighet
Myrdalskogen 22
5118 Ulset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:188, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Tor Andersen Pugerud
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	448
Byggeår:	1970
Tomt:	65 980,5 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tor Andersen Pugerud
Befaringsdato:	14.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Borettslagets tomt er opparbeidet med lekeplasser, gangstier og parkområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Bjørn Wisnes
Kontaktperson: Bjørn Wisnes

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 952 780 905
Navn/foretaksnavn: PRESTESTIEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 14.11.1967

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 10,1m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble oppgradert i 2015.
 - Rør-i-rørsystem fra 2015.
 - Balansert ventilasjonsanlegg fra 2015.
 - Oppgradert ventilatoren.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	53	0	0	10	53	0
Kjellerbod	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	53	2	0	10	53	2
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(1,3m²), gang(7m²), bad/vaskerom(2,8m²), soverom(9m²), stue(21m²), kjøkken(6,8m²), garderobe(2,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

20/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Vær oppmerksom på:
 Over halve forventete brukstid nærmer seg oppbrukt på overflatene.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Vær oppmerksom på:
 Overflatene nærmer seg over halve forventete brukstid.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:

©mstr.no

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 1997.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1997.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,1m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250065	
Selger 1 navn	
Tor Andersen Pugerud	
Gateadresse	
Myrdalskogen 22	
Poststed	Postnr
ULSET	5118
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidigeforsikring asa/if skadeforsikring nuf
Polise/avtalenr.	79005197/sp0003195560

Document reference: 1505250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: TAP

1

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Nei Ja

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

gulvet er litt ujevnt, er kommet sprekk langs listen til vindu etter montering av ny varmeovn. og sprekk langs veggen med altandøren

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

Nei

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye spotter i taket på badet. nytt lys på kjøkkenet. noen nye stikkontakter.

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

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
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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).

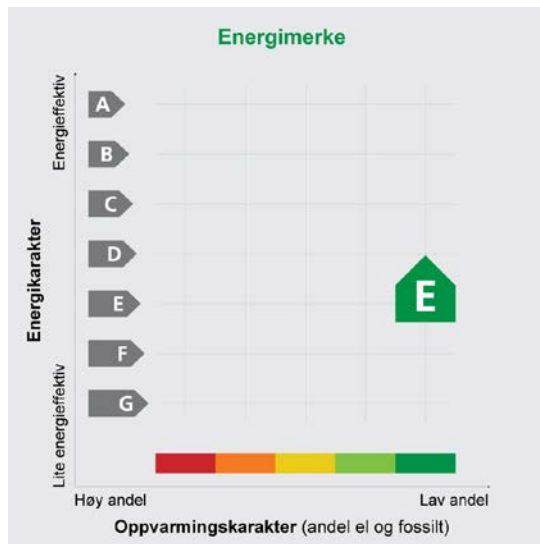
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Andersen Pugerud	34b6936e05309367010b8f 610137d9f87110a115	19.03.2025 10:02:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250065

- 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>

Adresse	Myrdalskogen 22
Postnr	5118
Sted	Ulset
Andels-/leilighetsnr.	448 /
Gnr.	188
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-877849
Dato	26.04.2018



Innmeldt av	Lene Ytredal
-------------	--------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

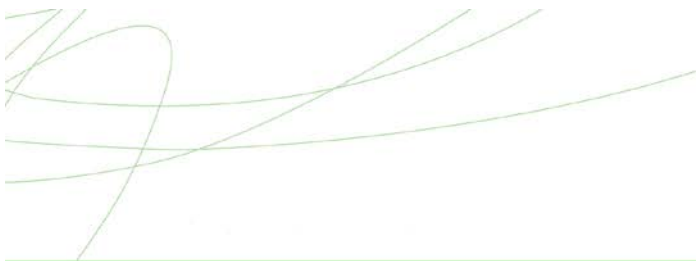
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

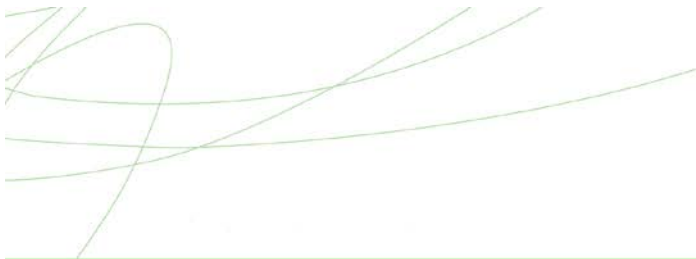
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemaalning i flerbolighus

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



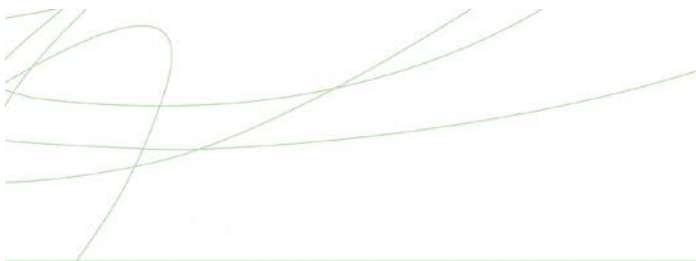
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrdalskogen 22

Postnr/Sted: 5118 Ulset

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 26.04.2018 12:29:40

Energimerkenummer: A2018-877849

Ansvarlig for energiattesten: Petter Leknes

Energimerking er utført av: Lene Ytredal

Gnr: 188

Bnr: 27

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PRESTESTIEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORS DAG 25. APRIL 2024 kl. 1900

Sted: Grendahuset



FULLMAKT

FULLMAKT

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

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i PRESTESTIEN BORETTSLAG – torsdag 25. april 2024.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Adresse Fullmaktsgiver

Signatur fullmaktsgiver

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Rapport fra styret for 2023

Sak 3: Regnskap 2023

Sak 4: Godtgjøring til styret

Sak 5: Innkomne forslag

Sak 6: Valg

- a) 2 styremedlemmer for 2 år
- b) 4 varamedlemmer for 1 år.
- c) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

PRESTESTIEN BORETTSLAG RAPPORT FRA STYRET FOR 2023.

1.

LAGETS VIRKSOMHET:

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

2.

STYRET:

På ordinær generalforsamling 27. april 2023 ble følgende valgt:

Styreleder: Bjørn Wisnes	Flatevad 11	Gjenvalgt til 2025
Styremedlem: Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22	Gjenvalgt til 2025
Styremedlem: Inge Olsen	Prestestien 20	Valgt til 2025

VARAMEDLEMMER:

Per Berle	Flatevad 11	Valgt til 2024
Helena Sjursen	Prestestien 30	Valgt til 2024
Kristoffer Haukeland	Prestestien 34	Valgt til 2024
Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4	Valgt til 2024

VALGKOMITE:

Silje Henriksen	Prestestien 2
John Erik Fiske	Prestestien 20

1 representant oppnevnes av styret

STYRETS SAMMENSETNING 2022 - 2023:

Styreleder:	Bjørn Wisnes	Flatevad 11
Nestleder:	Jan Gunnar Bøe	Åsane senter 54c
Styremedlem:	Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22
Styremedlem:	Grethe Søvdsnes	Flatevad 2
Styremedlem:	Inge Olsen	Prestestien 20

VARAREPRESENTANTER:

Per Berle	Flatevad 11
Helena Sjursen	Prestestien 30
Kristoffer Haukeland	Prestestien 34
Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4

MØTER:

Det har i perioden 21.4.23 - 25.4.24 vært avholdt: 15 styremøter

Ca.200 protokollerte saker har vært behandlet. Av disse sakene har 53 vært saker om godkjenning av nye andelseiere.

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

3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- Forretningsførsel og revisjon

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

- Borettslagets eiendomsmasse.

Borettslaget består av i alt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker.

Det er 4 forskjellige leilighetstyper:

156 stk.2-roms i høy blokk

117 stk.4-roms i høy blokk

375 stk.3-roms i lav blokk

7 stk.4-roms i lav blokk

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

- Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2023 har 50 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype: 2- roms, Pris fra 1.700.000,- - 2.450.000,- - Snittpris: 2.184.000,-

3-roms, Pris fra 2.150.000,- - 3.300.000,- - Snittpris: 2.659.677,-

4-roms, Pris fra 2.200.000,- - 3.050.000,- - Snittpris: 2.658.889,-

I tillegg kommer fellesgjeld.

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

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Pr. 31.12.23. er 9 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.

24 av boligene er eid av juridiske andelseiere (kommune, stat m.m.)

-

- Borettslagets forsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i selskapet Gjensidige Nor.

Egenandel ved skade utgjør kr.10.000,-

Egenandel ved naturskade utgjør kr.10.000,-

Det ble i 2023 meldt inn 3 forsikringsskader.

Premien i 2023 har vært kr. 1 162 086

Styret sammenligner jevnlig pristilbud på forsikring. Målet er å få ned premien.

Hvis det oppstår skader som en mener borettslagets forsikring skal dekke, må beboere straks ta kontakt med kontoret på telefon 55 18 28 43 slik at skaden kan besiktiges/takseres.

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

KONTORET:

Driftsekretær Monica Jensen leder kontoret for Prestestien Borettslag.

Kontoradresse er Myrdalskogen 28 B. Telefon: 55 18 28 43

e-post adresse: **kontor@prestestien.no**

Skjemaer for bostøtte, flytting, fremleie, dugnad, dyrehold, søknad om garasje og rekvisisjon av nøkler blir utskrevet her.

Åpningstid hverdager fra kl.10.00- kl.14.00.

For ekspedisjon utenom denne tiden, vennligst ring for avtale.

STYRETS KONTORTID:

Styret har ikke fast kontortid.

Styremøter avholdes annenhver tirsdag kl.18.00 på kontoret, Myrdalskogen 28 B

Alle henvendelser som ønskes behandles av styret skal være skriftlig, datert og underskrevet.

Disse kan legges i postkassen utenfor kontoret, eller leveres på kontoret og må være oss i hende

senest kl. 14.00 torsdager (oddetallsuker) før styremøtene.

ELBIL:

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

Bildelingen: Bildelingen har fremdeles biler tilgjengelige i borettslaget. Disse finnes på parkeringsplassen på Flatevad, vis a vis brannstasjonen.

For å kunne benytte disse må man være medlem av deleringen.

Se www.bildelingen.no om du er interessert.

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø mer enn normalt for borettslags virksomhet.

Avfallshåndteringen ansees som forsvarlig, og håndteres gjennom godkjente kanaler

Ulset 8.4.24

Styret.



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

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

Til generalforsamlingen i Prestestien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestestien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avvirket.

© 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
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: LX041-3AJ6L-XEW1W-DT4TF-ZC0EC-LWHSO



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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-14 14:01:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LX041-3AJ6L-XEW1W-DT4TF-ZC0EC-LWH50

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Prestestien Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Prestestien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	47 409 042	43 480 504	45 527 000	52 471 000
Andre inntekter	3, 4	1 471 264	1 248 899	1 091 000	1 081 000
Sum inntekter		48 880 306	44 729 403	46 618 000	53 552 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	6	1 826 405	1 946 979	2 139 000	2 139 000
Dugnad	3	759 623	618 750	354 000	500 000
Styreonorar	5	619 300	588 400	563 000	563 000
Arbeidsgiveravgift		456 147	447 453	347 000	347 000
Avskrivninger	7	5 563 818	5 564 355	5 512 000	5 512 000
Andre kostnader fellesanlegg		151 493	190 011	90 000	150 000
Felles strøm og varme	3	5 509 569	5 710 663	5 450 000	5 450 000
Festeavgift/tomteleie		548 636	502 734	549 000	549 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	3	7 757 662	7 412 833	7 594 000	8 346 000
Andre driftskostnader	3, 8	7 579 426	6 973 401	6 752 500	7 032 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 522 778	1 498 058	1 540 000	1 635 000
Vedlikehold	3, 10	2 326 194	2 022 754	2 430 000	2 330 000
Rehabilitering		0	0	0	20 000
Forretningsførsel	3	696 040	588 158	627 000	675 000
Revisjonshonorar		38 058	44 183	48 000	41 500
Andre konsulentonorarer		6 886	9 183	0	0
Kontingent		203 500	203 200	197 000	197 000
Forsikring	3	1 171 581	1 062 189	1 193 000	1 316 000
Sum driftskostnader		36 737 115	35 383 305	35 385 500	36 803 000
Driftsresultat		12 143 190	9 346 099	11 232 500	16 749 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		145 261	42 547	0	0
Andre renteinntekter		751	1 411	0	0
Andre finansinntekter		123 046	121 667	-100 000	-100 000
Sum finansinntekter		269 058	165 625	-100 000	-100 000
Rentekostnader lån	3	9 622 833	8 621 404	9 687 000	9 887 000
Andre rentekostnader		21 429	375	0	0
Sum finanskostnader		9 644 262	8 621 779	9 687 000	9 887 000
Resultat av finansposter		-9 375 203	-8 456 155	-9 787 000	-9 987 000
Resultat		2 767 987	889 944	1 445 500	6 762 000
Til/fra udekket tap		2 767 987	889 944	0	0
Sum disponeringer		2 767 987	889 944	0	0

Resultatrapport 2023 for Prestestien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	72 668 264	72 668 264
Garasjer	11, 12	10 416 884	10 416 884
Parkeringsplasser		865 747	865 747
Andre driftsmidler	7	32 960 927	38 375 060
Sum varige driftsmidler		116 911 821	122 325 954
Langsiktige fordringer		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		116 921 821	122 335 954
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 300
Forskuddsbetalte kostnader		1 126 602	2 209 515
Andre fordringer		298 627	397 294
Sum fordringer		1 425 229	2 609 109
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 952 763	2 370 936
Skattetrekk		231 624	258 835
Sum bankinnsk. og kontanter		3 184 387	2 629 771
Sum omløpsmidler		4 609 615	5 238 881
SUM EIENDELER		121 531 436	127 574 835

Balanserapport 2023 for Prestestien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		65 500	65 500
Sum innskutt egenkapital		65 500	65 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-221 572 656	-224 340 643
Sum opptjent egenkapital		-221 572 656	-224 340 643
SUM EGENKAPITAL		-221 507 156	-224 275 143
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	325 639 403	333 539 748
Borettsinnskudd	12	11 749 500	11 749 500
Garasje innskudd	12	80 000	80 000
Depositum		309 800	310 850
Sum langsiktig gjeld		337 778 703	345 680 098
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		271 257	401 882
Leverandørgjeld		1 469 646	2 403 258
Skyldige off. myndigheter		452 483	491 643
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		800 473	787 665
Påløpne renter		1 376 197	1 166 037
Annen kortsiktig gjeld		889 833	919 394
Sum kortsiktig gjeld		5 259 889	6 169 880
SUM GJELD		343 038 592	351 849 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 531 436	127 574 835

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

Bjørn Wisnes
Styrets leder

Jan Gunnar Bøe
Nestleder

Grethe Søvdsnæs
Styremedlem

Karen Cecilie Heldal
Styremedlem

Inge Olsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Prestestien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	36 017 025	33 279 732	35 277 000	41 065 000
3804 Utleie garasjeplasser	835 975	839 100	842 000	838 000
3810 Utleie lokaler	97 200	97 200	97 000	97 000
3812 Utleie parkeringsplasser	17 050	19 000	0	0
3814 Brenselsinntekter	6 383 892	5 749 487	6 381 000	6 384 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	510 900	353 700	511 000	511 000
3816 Kabel-TV	3 537 000	3 136 060	2 419 000	3 576 000
3817 Parkeringsgebyr El bil	10 000	6 225	0	0
Sum felleskostnader	47 409 042	43 480 504	45 527 000	52 471 000

Note 3 - Garasjer

INNETEKTER:		UTGIFTER:	
Leieinntekt	835 975	Dugnad	248 723
Andre inntekter	11 750	Strøm	151 493
Renter	0	Kommunale avgifter	22 000
SUM	847 725	Driftkostnader	213 813
		Vedlikehold	390 067
		Forsikring 2023	64 368
		Forretningsfører	63 675
		Renter lån	198 122
		Avdrag lån	175 320
		SUM	1 527 581

Saldo pr 01.01.23	451 838
Bevegelse pr 31.12.23	-679 856
Saldo UB pr 31.12.23	-228 018

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	57 350	159 392	55 000	55 000
3849 Renhold	1 021 800	1 021 800	1 022 000	1 022 000
3855 Vaskeripenger	0	0	10 000	0
3870 Tilskudd	0	10 000	0	0
3880 Andre inntekter garasjene	11 750	4 560	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	4 000	4 000
3884 Andel grendahus	110 793	0	0	0
3885 Andre inntekter	265 918	49 495	0	0
Sum andre inntekter	1 471 264	1 248 899	1 091 000	1 081 000

Note 5 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 4,00

Note 6 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	591 150	563 000	563 000	563 000
5331 Avsetning styrehonorar	28 150	25 400	0	0
Sum styrehonorar	619 300	588 400	563 000	563 000

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

	Grøntanlegg	Porttelefon- anlegg	Postkasse	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 740 954	348 712	254 602	514 017
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2008	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ventilasjons- anlegg	Avtrekksvifte- 2 stk	Parkerings- plasser	Energisystem
Anskaffelseskost pr.01.01	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2010	2009	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Filtrerings- system	Navntavle - ringeklokker	Gressklipper	Tilleggsutstyr traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Kjøkken- inventar og utstyr	Gangvei (utvidelse)	Strøer til lastebil
Anskaffelseskost pr.01.01	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2014	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkerings- plasser	Parkerings- plasser - 2005	Lekeplass	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	288 624	159 596	489 573	34 190
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	288 624	159 596	489 573	34 190
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	489 573	34 190
Bokført verdi pr.31.12	288 624	159 596	0	0
Anskaffelsesår	1989	2005	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkerings-plass - Flatevad	Skilt	Trapp foran parkeringshus	Nøkkelsafer
Anskaffelseskost pr.01.01	74 970	53 346	59 217	79 361
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 970	53 346	59 217	79 361
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 921	2 645
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	53 346	37 997	79 361
Bokført verdi pr.31.12	74 970	0	21 219	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

	Futura Vippehus mm	Parkerings- plass	Varmeanlegg	Gressklipper Ariens
Anskaffelseskost pr.01.01	194 998	342 556	53 780 655	34 162
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	194 998	342 556	53 780 655	34 162
Årets av- og nedskr. pr.31.12	38 999	0	5 429 877	6 832
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	194 998	0	21 201 387	31 315
Bokført verdi pr.31.12	0	342 556	32 579 267	2 846
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	6	1
	Rider gressklipper	Magna 3 - Sirk.pumpe	Skilt til ladestopler	Betongbinger til hageavfall,
Anskaffelseskost pr.01.01	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 999	3 691	6 922	28 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	107 499	11 998	21 922	42 734
Bokført verdi pr.31.12	42 499	6 461	12 691	156 692
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	6
	Reservertskilt- parkeringsplass	Vikeplog		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	25 310	124 374		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	25 310	124 374		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 218	6 218		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 218	6 218		
Bokført verdi pr.31.12	21 091	118 155		
Anskaffelsesår	2023	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5		

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	8 396	3 885	30 000	30 000
5901 Gaver ansatte	8 601	5 040	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	5 185	6 025	0	0
5903 Gaver til beboere	0	4 662	3 000	3 000
5920 Yrkesskadeforsikring	5 020	0	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	57 092	38 096	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	999	2 171	10 000	5 000
5995 Andre sosiale kostnader	332	0	0	0
6300 Kostnader møter	0	0	25 000	10 000
6325 Renovasjon	400	0	2 000	2 000
6326 Snømåking og brøyting	307 884	237 906	250 000	300 000
6335 Containerleie/ -tømming	63 437	46 222	50 000	50 000
6336 HMS	15 909	9 335	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	18 081	7 001	30 000	50 000
6360 Renhold og matleie	1 231 132	1 118 087	1 200 000	1 200 000
6362 Maskiner og utstyr	0	36 789	50 000	50 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	11 776	3 856	0	0
6370 Garasjer	213 813	28 101	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	129 349	69 334	0	0
6372 Heis	486 039	453 507	450 000	450 000
6374 Ventilasjon	770 811	1 012 509	650 000	750 000
6375 TV/Bredbånd	3 514 638	3 261 726	3 500 000	3 500 000
6376 Vaktmestertjenester	55 070	47 413	0	50 000
6377 Vakthold	16 663	15 017	20 000	20 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	0	30 000
6391 Diverse serviceavtaler	174 948	171 733	150 000	200 000
6400 Leie maskiner og utstyr	53 839	69 906	50 000	50 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	34 605	35 863	30 000	30 000
6630 Egenandel ved skade	30 000	10 000	0	0
6632 Kostnader forsikringskader	27 965	0	0	0
6800 Kontorkostnader	30 898	21 088	20 000	30 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	0	0	1 500	1 500
6860 Kursutgifter	22 200	28 800	30 000	30 000
6900 Telefonutgifter	32 356	27 122	30 000	30 000
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	7 911	11 007	0	0
6906 Internett/bredbånd	1 048	12 575	0	0
6940 Porto	6 820	11 071	1 000	1 000
7000 Drivstoff	32 269	40 056	70 000	40 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	190 048	116 196	80 000	100 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	868	844	0	0
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	4 415	5 556	0	5 000
7740 Øreavrounding	52	2	0	0
7770 Bankgebyr	300	308	0	0
7779 Andre gebyr	1 095	1 776	0	0
7782 Kostnader bomiljø	7 163	2 819	10 000	5 000
Sum driftskostnader	7 579 426	6 973 401	6 752 500	7 032 500

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	4 968	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	1 243 102	1 192 527	1 250 000	1 300 000
6503	Annet driftsmateriell	44 195	64 464	30 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	166 768	128 432	150 000	150 000
6510	Verktøy og redskap	40 525	67 728	50 000	50 000
6540	Inventar	300	1 142	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	3 485	11 401	50 000	50 000
6553	Abonnement og lisenser	23 504	27 397	0	25 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	899	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		1 522 778	1 498 058	1 540 000	1 635 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	413 916	179 556	600 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	94 457	113 052	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	187 157	82 088	150 000	150 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	574 588	593 151	1 000 000	1 000 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	124 578	229 444	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	0	0	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	390 067	42 914	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	421 569	0	0
6614	Vedlikehold maling	48 006	72 354	75 000	75 000
6615	Vedlikehold låssystemer	149 010	41 415	0	0
6616	Vedlikehold tak	112 945	6 603	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	231 469	240 608	250 000	250 000
6651	Div.drift/vedlikeh.fellesanleg	0	0	95 000	95 000
Sum vedlikehold		2 326 194	2 022 754	2 430 000	2 330 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Garasjer	Kontorbygg
Anskaffelseskost pr.01.01	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Anskaffelseskost pr.31.12	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Bokført verdi pr.31.12	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Anskaffelsesår	1971	1991	1992	1995
	Miljøhus	Grendahus	Garasjer	Garasjer (oppført 2005)
Anskaffelseskost pr.01.01	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Anskaffelseskost pr.31.12	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Bokført verdi pr.31.12	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Anskaffelsesår	1997	1991	1989	2005

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	337 468 903	345 369 248
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 085 147	83 085 147

Note 13 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-221 572 656	-224 340 643

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,16%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2017

37 450 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

2 148 577

Lånesaldo 31.12

35 301 423

Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2042

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 2,65%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2013

350 000 000

Nedbetalt tidligere

106 698 612

Nedbetalt i år

4 689 646

Lånesaldo 31.12

238 611 742

Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2030

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2018

6 000 000

Nedbetalt tidligere

1 612 842

Nedbetalt i år

174 154

Lånesaldo 31.12

4 213 004

Beregnet innfrielsesdato: 14.07.2033

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2020

55 000 000

Nedbetalt tidligere

6 598 799

Nedbetalt i år

887 968

Lånesaldo 31.12

47 513 233

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035

Sum langsiktig gjeld**325 639 401****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

197 258 919

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560919	5	60 007	300 035
	110	57 912	6 370 320
	269	57 097	15 359 093
	9	55 482	499 338
	106	54 746	5 803 076
	72	46 432	3 343 104
	6	44 114	264 684
	72	43 266	3 115 152
	6	41 124	246 744
	Lån Handelsbanken 90437193354	5	405 594
110		391 437	43 058 070
269		385 925	103 813 825
9		375 010	3 375 090
1		373 497	373 497
105		370 039	38 854 095
72		313 841	22 596 552
6		298 171	1 789 026
72		292 443	21 055 896
6		277 961	1 667 766
Lån Handelsbanken 95217469628	1	7 221	7 221
	5	7 161	35 805
	109	6 911	753 299
	269	6 814	1 832 966
	9	6 621	59 589
	106	6 533	692 498
	72	5 541	398 952
	6	5 264	31 584
	72	5 163	371 736
	2	4 908	9 816
	4	4 907	19 628
	Lån Handelsbanken 95217499160	5	80 765
110		77 945	8 573 950
269		76 848	20 672 112
9		74 674	672 066
106		73 684	7 810 504
72		62 494	4 499 568
6		59 374	356 244
72		58 233	4 192 776
6		55 349	332 094

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	-930 999	-567 694
Periodens resultat	2 767 987	889 944
Årets avskrivninger	5 563 818	5 564 355
Årets investeringer	-149 685	-199 426
Opptak lån	9 454	0
Avdrag lån	-7 909 799	-6 620 727
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	-1 050	2 550
Endring i disponible midler	280 725	-363 305
Disponible midler 31.12.	-650 274	-930 999

Årsregnskap 2023

Name Date
Bøe, Jan Gunnar 2024-04-08

Identification

 Bøe, Jan Gunnar

Name Date
Søvdsnæs, Grethe Ragnhild 2024-04-12

Identification

 Søvdsnæs, Grethe Ragnhild

Name Date
Heldal, Karen Cecilie 2024-04-08

Identification

 Heldal, Karen Cecilie

Name Date
Wisnes, Bjørn 2024-04-08

Identification

 Wisnes, Bjørn

Name Date
Olsen, Inge 2024-04-08

Identification

 Olsen, Inge



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

**TIL
GENERALFORSAMLING
TORSDAG 25. APRIL 2024.**

**VEDLEGG TIL SAK NR. 5.
INNKOMNE FORSLAG.**

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.

Tonje Kalland

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

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

Bakgrunn:

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

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

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

Styrets behandling:

Forslag til endring av vedtektene, sitat:

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

Ad. 1:

Utgangspunkt:

Budsjett for «påfølgende år». Det må antas at det her menes budsjett for *inneværende år*, altså det året generalforsamlingen avholdes.

Det vil være helt umulig, både for styret og GF, å vedta et budsjett for *påfølgende år* – altså året etter. Få, eller sannsynligvis ingen, av budsjettforutsetningene ville da være kjent.

På det tidspunkt GF avholdes – gjerne i mai, alt. juni (frist for avvikling av GF er «innen utgangen av juni» – jfr. Lov om burettslag og lagets vedtekter), ville nærmere halve regnskapsåret være passert, og det måtte i så fall være et revidert budsjett som ble drøftet. Det er vanskelig å se for seg hensikten med det, hvis da ikke forutsetningene hadde endret seg *vesentlig* i løpet av første halvdel av regnskapsåret.

Budsjettbehandling:

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

- a) Forutsetningene for kostnadssiden i neste års budsjett blir gjerne kjent på slutten av det innværende året, i og med at både borettslag, bedrifter og andre organisasjoner setter opp sine budsjetter, med virkning fra januar det kommende året.
- b) Gjør kostnadsøkningene det nødvendig å øke inntektene, så er felleskostnadene eneste «inntektsmulighet» et borettslag har.

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

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

- I. I og med at kostnadene øker fra januar det aktuelle året, mens inntektene økte f.eks. fra mai, ville en etter all sannsynlighet komme i likviditetsvansker (ikke ha kapital til å betale løpende utgifter) tidlig i året. Borettslaget kunne bli påført ekstra kostnader i form av gebyrer, ekstra renter eller andre økonomiske konsekvenser av for sein betaling.
- II. For å «hente inn igjen» de inntektene som en i utgangspunktet måtte for å dekke løpende kostnader og planlagte arbeider (noen allerede påløpt/betalt), ville felleskostnadene måtte økes prosentvis mer enn en ville ha gjort hvis det gjaldt fra januar. Resultat: En høyere økonomisk belastning (kanskje en dobling) for den enkelte andelseier – riktignok over kortere tid (færre måneder) – men uansett en unødvendig stor belastning over kort tid. Dermed kan det oppleves som at en har det som kan kalles en «rykk og napp» økonomi som ikke er forenlig med god styring av økonomien.

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

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

Ad. Langtidsbudsjett

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

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

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

- **Eiendomsskatt.** Denne fastsettes politisk og endres (vedtas) med relativt kort varsel.

- **Kommunale / offentlige** avgifter og gebyr.

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

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

I forhold til **inntekter** må borettslaget forholde seg til det andelseierne betaler inn over felleskostnadene. M.a.o. så må det i et evt. langtidsbudsjett budsjetteres med en øking av inntekter (økning av felleskostnadene i perioden, f.eks., 5 år) som står i forhold til budsjetterte kostnader. Dersom så budsjettforutsetningen uventet endrer seg på kostnadssiden, vil en også måtte endre inntektssiden. Dermed ville den ønskede forutsigbarheten bli en smule illusorisk, og kanskje forvirre mer enn trygge.

Et annet forhold er at enhver økning av felleskostnadene må varsles med minst en måneds varsel. Dermed kan ikke et langtidsbudsjett egentlig vise konkret beløp for felleskostnadene de neste årene, det bestemmes altså ved fastsettelse av neste års budsjett

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

Ad. 2:

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

Når det gjelder en vedlikeholdsplan for de neste fem årene, så har styret ikke gjort dette. Selvsagt kunne en benyttet profesjonelle aktører og utarbeidet en oversikt over hva en burde få gjort i løpet av f.eks. en femårsperiode. En slik jobb vil selvsagt ha en kostnad i seg. Så er det også et faktum at en slik plan ville være uten hensikt hvis en ikke har midler til å utføre arbeidet. Dermed er en tilbake til det som beskrives i overstående begrunnelser for ikke å ha et langtids**budsjett**.

Og - dette er nok en del av årsaken til at det ble lagt frem en revidert Lov om burettslag som ikke omhandlet langtidsbudsjett eller vedlikeholdsplaner som gikk over flere år.

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

Styrets konklusjon:

Styret støtter ikke forslag til endring i vedtektene. Styret kan ikke se nytten i å endre de velfungerende rutiner borettslaget har hatt på budsjettering og planlegging av drift/vedlikehold i hele borettslagets eksistens.

Budsjettet som fremlegges for GF sammen med fjorårets regnskap er for det år vi da er inne i, og bygger på erfaringstall fra foregående år og tidligere år. Styret ser kun behov for langtidsbudsjett når eventuelle større rehabiliteringsprosjekter er planlagt, og slike er ikke planlagt for de kommende år.

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

Styrets forslag til vedtak:

Endringsforslaget forkastes.

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag

Dato 25.4.2024.

Møte ble åpnet av: Bjørn Wisnes
.....
.....

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

Fra boligbyggelaget: Kristine Holten
.....
Andre:

Antall andelseiere til stede: 60
Antall godkjente fullmakter: 22

Godkjenning av innkalling.
Innkalling ble utsendt/utlevert 16.4.2024

Vedtak: Godkjent
.....

SAK.01 KONSTITUERING.

Valg av:
a. Møteleder (jf.br1 § 7-9)
Forslag: Jan Gunnar Bøe
Vedtak: Vedtatt Jan Gunnar Bøe

b. Referent.
Forslag: Grethe Sævdsnes
Karen Cecilie Heldal
Vedtak: Grethe Sævdsnes, Karen Cecilie Heldal

c. Protokollunderskrivere (to).

Forslag: Ina Ottesen
Johny Hansen
Vedtak: Ina Ottesen, Johny Hansen

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

Forslag: Olav Vevang, Flatevåg 1
Vilde Jacobsen, Myrdalskogen 2 &
Kjetil Stokka " "
Vedtak: Olav Vevang, Kjetil Stokka, Vilde Jacobsen

e. Godkjenning av saklisten.

Forslag:
Vedtak: Vedtatt

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.

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

Vedtak: Tas til orientering

Merknader: Ønsker kvm² på hver bolig bør oppgis også til kommune
Ønsker å ta med utført vedlikehold, dugnad og
~~framtidsplaner~~, Ønsker innkalling på mobil

Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak: Tas til orientering

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av:

Kristine Holtew

Merknader:

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

Vedtak:

Godkjent

Budsjett ble fremlagt til orientering.

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

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

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

Vedtak:

.....

Valgkomiteens ~~vedtak~~ vedtatt med 57 mot 23 stemmer

2 stemte blankt

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.

Tonje Kalland

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

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

Bakgrunn:

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

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

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

Styrets behandling:

Forslag til endring av vedtektene, sitat:

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

Ad. 1:

Utgangspunkt:

Budsjett for «påfølgende år». Det må antas at det her menes budsjett for *inneværende år*, altså det året generalforsamlingen avholdes.

Det vil være helt umulig, både for styret og GF, å vedta et budsjett for *påfølgende år* – altså året etter. Få, eller sannsynligvis ingen, av budsjettforutsetningene ville da være kjent.

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

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

Budsjettbehandling:

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

- a) Forutsetningene for kostnadssiden i neste års budsjett blir gjerne kjent på slutten av det innværende året, i og med at både borettslag, bedrifter og andre organisasjoner setter opp sine budsjetter, med virkning fra januar det kommende året.
- b) Gjør kostnadsøkningene det nødvendig å øke inntektene, så er felleskostnadene eneste «inntektsmulighet» et borettslag har.

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

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

- I. I og med at kostnadene øker fra januar det aktuelle året, mens inntektene økte f.eks. fra mai, ville en etter all sannsynlighet komme i likviditetsvansker (ikke ha kapital til å betale løpende utgifter) tidlig i året. Borettslaget kunne bli påført ekstra kostnader i form av gebyrer, ekstra renter eller andre økonomiske konsekvenser av for sein betaling.
- II. For å «hente inn igjen» de inntektene som en i utgangspunktet måtte for å dekke løpende kostnader og planlagte arbeider (noen allerede påløpt/betalt), ville felleskostnadene måtte økes prosentvis mer enn en ville ha gjort hvis det gjaldt fra januar. Resultat: En høyere økonomisk belastning (kanskje en dobling) for den enkelte andelseier – riktignok over kortere tid (færre måneder) – men uansett en unødvendig stor belastning over kort tid. Dermed kan det oppleves som at en har det som kan kalles en «rykk og napp» økonomi som ikke er forenlig med god styring av økonomien.

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

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

Ad. Langtidsbudsjett

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad. 2:

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

Når det gjelder en vedlikeholdsplan for de neste fem årene, så har styret ikke gjort dette. Selvsagt kunne en benyttet profesjonelle aktører og utarbeidet en oversikt over hva en burde få gjort i løpet av f.eks. en femårsperiode. En slik jobb vil selvsagt ha en kostnad i seg. Så er det også et faktum at en slik plan ville være uten hensikt hvis en ikke har midler til å utføre arbeidet. Dermed er en tilbake til det som beskrives i overstående begrunnelser for ikke å ha et langtid**sbudsjett**.

Og - dette er nok en del av årsaken til at det ble lagt frem en revidert Lov om burettslag som ikke omhandlet langtid**sbudsjett** eller vedlikeholdsplaner som gikk over flere år.

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

Styrets konklusjon:

Styret støtter ikke forslag til endring i vedtektene. Styret kan ikke se nytten i å endre de velfungerende rutiner borettslaget har hatt på budsjettering og planlegging av drift/vedlikehold i hele borettslagets eksistens.

Budsjettet som fremlegges for GF sammen med fjorårets regnskap er for det år vi da er inne i, og bygger på erfaringstall fra foregående år og tidligere år. Styret ser kun behov for langtid**sbudsjett** når eventuelle større rehabiliteringsprosjekter er planlagt, og slike er ikke planlagt for de kommende år.

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

Styrets forslag til vedtak:

Endringsforslaget forkastes.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall
7 stemte blankt

SAK. 06 VALG (jf. Vedtektenes §7).

80 stemmer to delegater har gått

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026.

Valgkomiteens forslag Per Berle 30 Ny.
andre forslag Jan Gunnar Bøe 51
Resultat av avstemning Jan Gunnar Bøe

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026.

Valgkomiteens forslag Sandra Helen Østrem Bartz Ny. 78 stemmer i bank
Andre forslag 18 Grethe Sævsnes, Johnny Hansen, Per Berle
Resultat av avstemning Per Berle

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag Helena Sjursen Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning Helena Sjursen

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag André Liljedahl Jonberg Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning André Jonberg

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag André Olstad Ny
Andre forslag Sandra Helen Østreim Bartz
Resultat av avstemning Sandra Helen Østreim Bartz

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag Ingvild Meland Ny.
Andre forslag
Resultat av avstemning Ingvild Meland

Innstilling til Valgkomite:

Silje Henriksen
John Erik Fiske

Vedtak:

Silje Henriksen
John Erik Fiske

**Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag
Dato 25.4.2024.**


Møteleder


Referent


Protokollunderskriver


Protokollunderskriver



0058 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Bergen kommune eier følgende leiligheter: 412, 427, 457, 461, 497, 524, 548, 580, 598, 509, 616, 626, 647, 650, 653, 654, 176, 520, 168 og 319. Bergen kommune kan etter vedtak på generalforsamling 17. april 1996, eie leilighet 475 så lenge nåværende beboer disponerer boligen. Flytter nåværende beboer, skal Bergen kommune selge boligen etter vanlige regler.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselutgifter, dugnad og kabel TV. Oversikt over fordeling vil fremgå av regnskap. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner 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 pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. 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 motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

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

Boligselskapets navn	58	PRESTESTIEN BORETTSLAG (0058)
Budsjett år	2025	

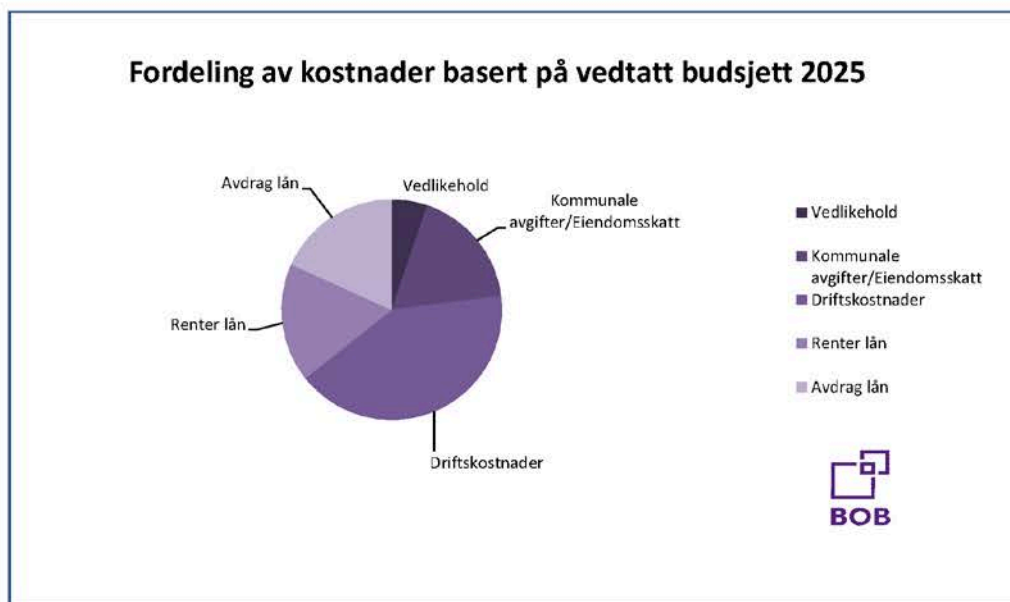
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 655 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	8 960 000	16 %
Driftskostnader	20 873 500	38 %
Renter lån	8 782 000	16 %
Avdrag lån	9 193 000	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	5 027 500	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	55 491 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
februar 2025



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/27/0/0
Utlistet 10. mars 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261644230	Grunneiendom	0	Ja	65 980,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1968		90,1 %
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.1975	190002228	9,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	71,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	28,6 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	15,0 %

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	77,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFET	3	-
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL, FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	1	202228976
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3	-
3540000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT	3	-

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

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 10.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 188/27/0/0

Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.

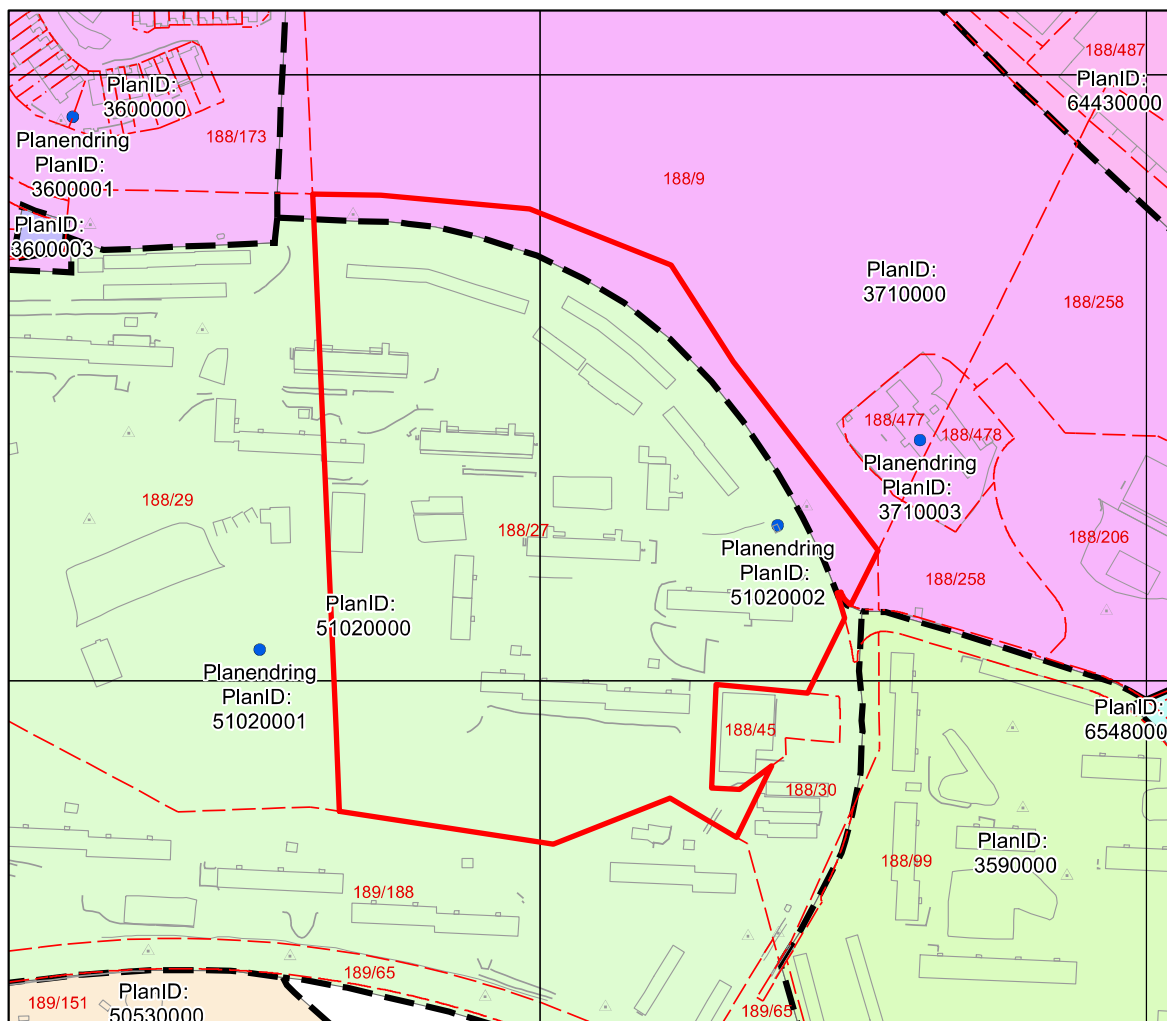


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3710000, 5102000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51020000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 10.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 188/27/0/0

Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.


N

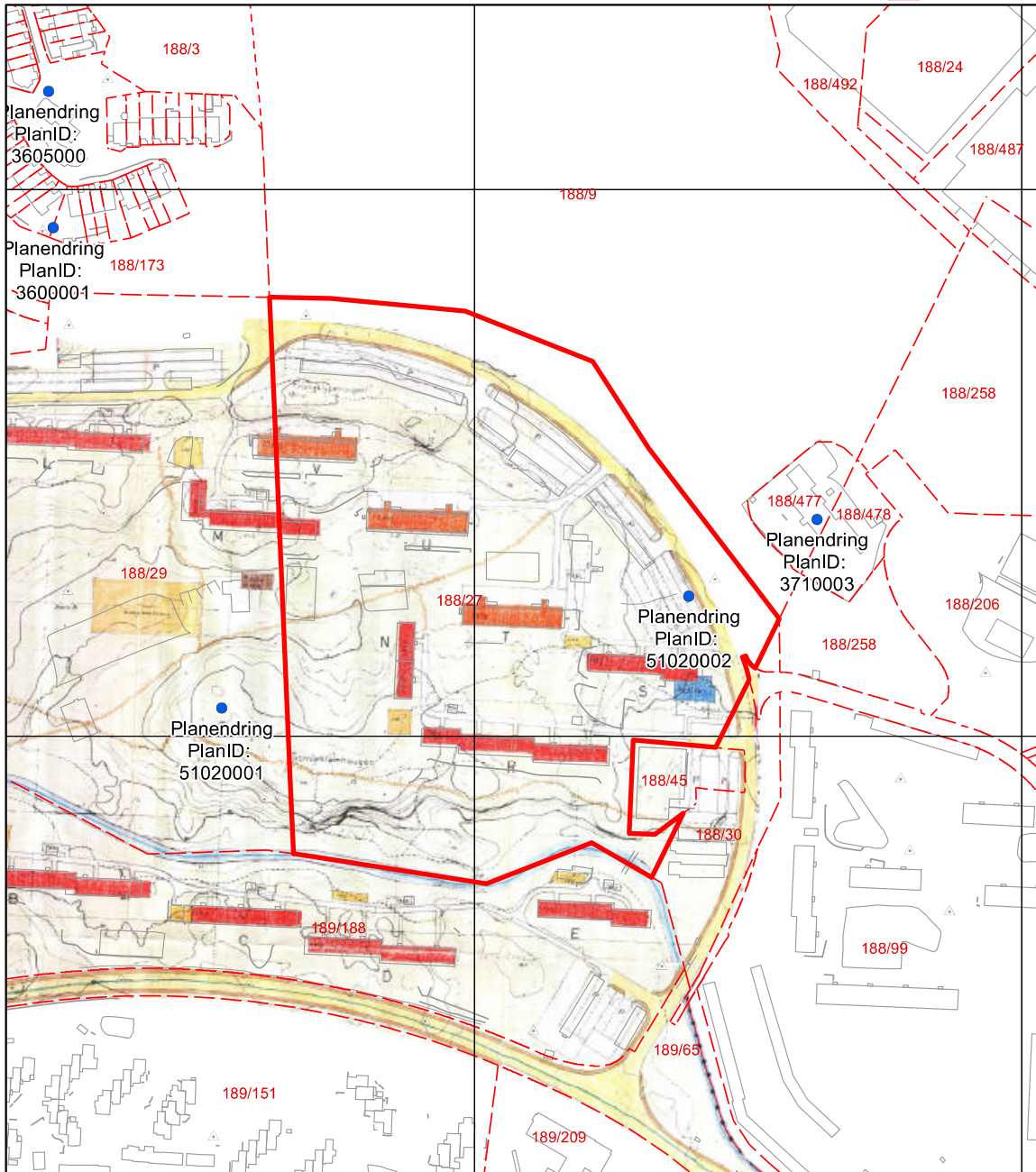


BERGEN
KOMMUNE

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 OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
TEKNISK KONTOR

102

REGULERINGSPLAN FOR
MYRDAL DELER AV GNR.88 BR NR 1-3-9-4
ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR NR 1 OG 65
MÅL 1:1000

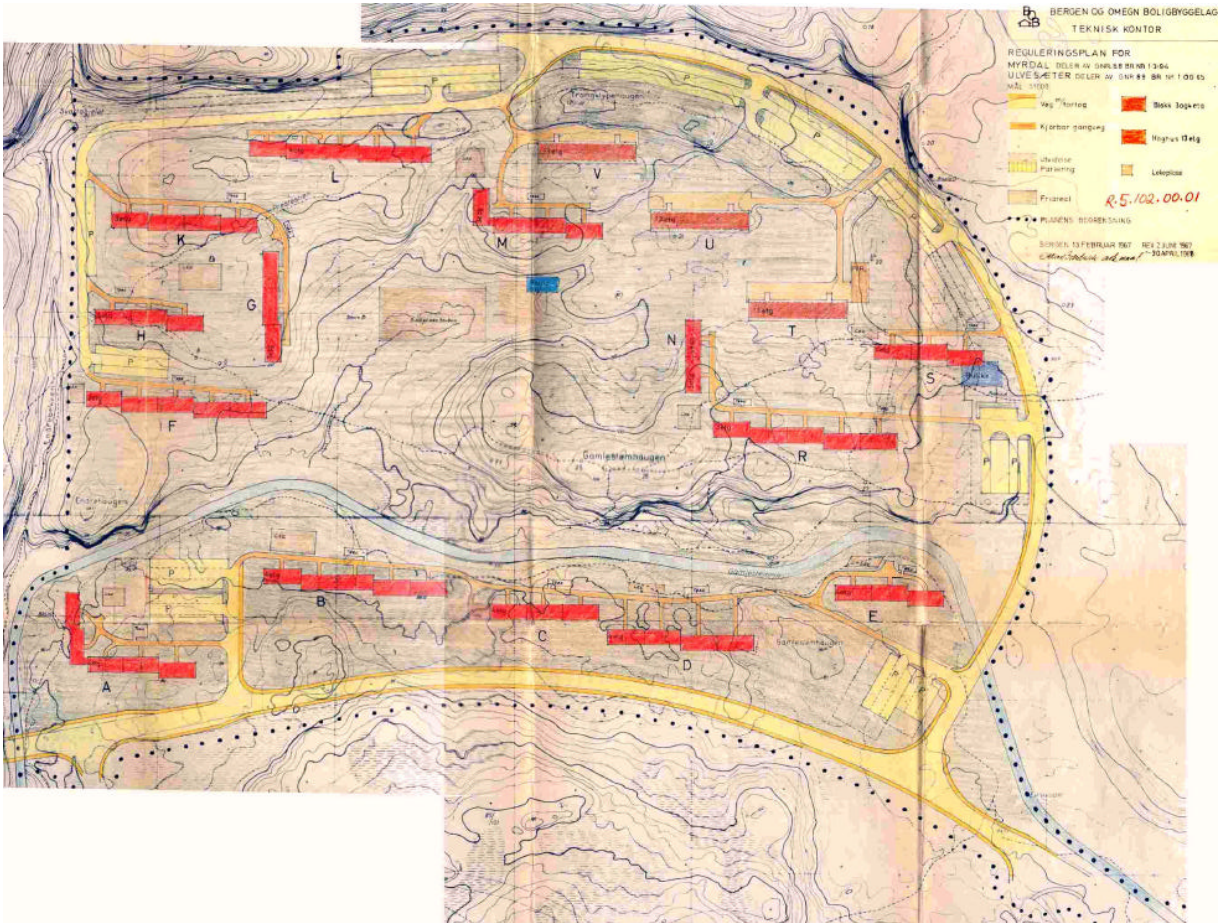
	Veg ^m /fortog		Bløkk 3og4 etg
	Kjørbar gangveg Felles avkjørsel.		Høghus 13 etg
	Utvidelse Parkering		Lekeplass
	Felles- areal		Butikk
			Barnehage

 PLANENS BEGRENSNING

 FORANDRING AV STADFESTET PLAN

BERGEN 13.FEBRUAR 1967 REV. 2 JUNI 1967

Ottar Bondarø ark. m.a.l. 30.APRIL 1968



R. 5. 102. 00. 01

Møte 21. oktober 1968.

14.00

PK/BR

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien 39,
5000 Bergen.

Sak nr. 9893 - inr. 670425-07.

Reguleringsplan for Myrdal, deler av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4, og
Ulvesæter, deler av gnr. 89, bnr. 1 og 65.

Mindre reguleringsendring.

- Referert:
1. Gjeldende reguleringsplan stadfest ved brev dagsett 13/8-68 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.
 2. Reguleringsforesegner i tilknytning til reguleringsplan for Myrdal, deler av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4 og Ulvesæter, gnr. 89, bnr. 1 og 65 i Åsane kommune.
 3. Brev dagsett 3/5-68 fra Bergen og Omegn Boligbyggelag, med søknad om godkjenning av endringer i husplaseringer og vegføringer.
 4. Brev dagsett 17/6-68 fra bygnings- og reguleringsvesenet til bygningsrådet, med tilråding om at bygningsrådet godkjenner endringene.

Samrøystes vedtak:

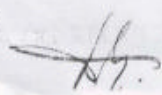
Med hjemmel i bygningslovens § 28 pkt. 3 og i samsvar med ovanfor refererte reguleringsforesegner, godkjenner bygningsrådet dei endringer i husplaseringer og vegføringer som er vist på reguleringsplan for Myrdal, deler av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4, Ulvesæter, deler av gnr. 89, bnr. 1 og 65, på kart i M=1:1000, utarbeidd av BOB's tekniske kontor, dagsett 13. februar 1967, revidert 2. juni 1967 og 30. april 1968, sign. Ottar Bondevik, med desse merknader:

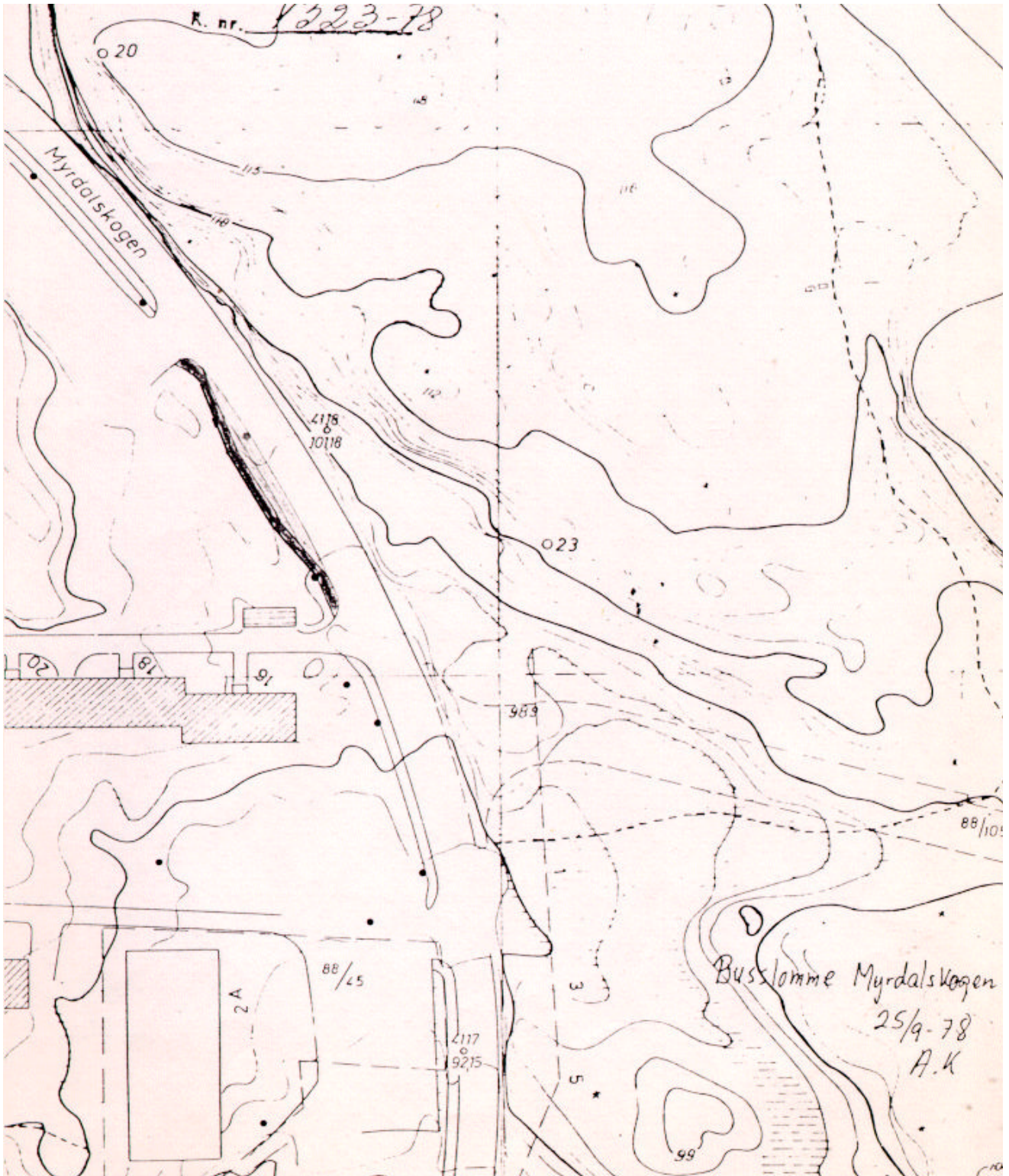
1. For alle køyrbare gangvegar må der anleggjast snuplass for bil eller der må anleggjast rundköyring, slik som det i forslaget er illustrert på området syd for Daleelva.
2. Det opphaveleg påtenkte gangvegssystemet, her under også gangbru over Daleelva aust for Endrehaugen skal takast med.
3. Endeleg revidert reguleringsplan må sendast bygningsrådet.

Eidsvåg i Åsane, 28. oktober 1968.

Rett utskrift:

For





25.9.78

IS/ru

23. april 1979

Arkiv 504.4

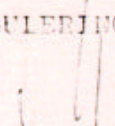
R.1323-78

R.5.102.02✓

ÅSANE MYRDALSSKOGEN GNR. 88, BNR. 27
BUSSLØMME REGULERINGSENDRING

På vegne av bygningsrådet og i medhold av fullmakt har plan-
leggingsjefen i henhold til bygningslovens § 28,3 godkjent
busslømme i Myrdalsskogen på gnr. 88, bnr. 27 som vist med
gul farge på kart i mål 1:1000, stemplet reguleringsavdelingen
26.9.1978, R.nr.1323-78. Fortau er vist med brun farge.


REGULERINGSAVDELINGEN


O. Fosse
planleggingsjef

FOTOGRAFERT

15 SEPT. 1986

MIKRO


Ivar Sælen



Reguleringsplan på grunnen

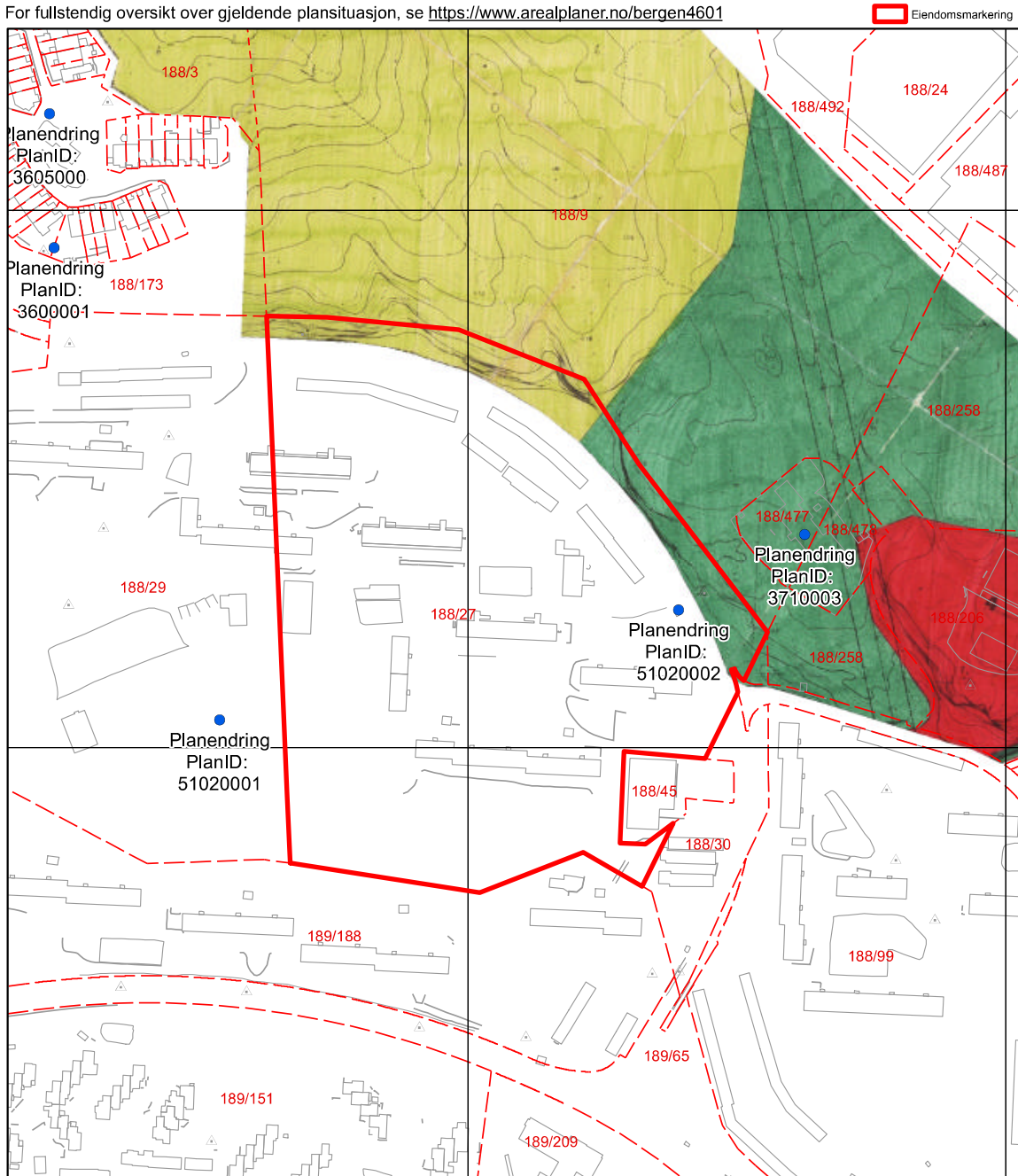
Arealplan-ID: 3710000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/27/0/0
Dato: 10.03.2025 Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

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



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE SENTER

0 10 20 30 40 50m

GRENSER

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	
REGULERINGSAVD.	
4 JULI 1975	
Arkiv:	504.4
Saksb.	

BYGGEOMRÅDER

- OMRÅDE FOR BOLIGER
- OMRÅDE FOR INTEGRERT BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

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

OFFENTLIG FRIMRÅDE

- OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, o.l.

SPESIALOMRÅDE

- FRILUFTSOMRÅDE

FAREOMRÅDE

- HØGSPENN.LEDN. MED BYGGELINJE

DIVERSE

- EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FYLKESMÅRKEN I HORDALAND	
UTBYGGINGSAVD. 1103	
01133 15 5.75	
SAKTID.	ARKIV

A/S ÅSANE SENTER		R-5-371	
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	15-10-73
aall & løkeland		SKAL	1:1000
ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5 - HOP - TLF. 72 437		SAK NR.	TEGN. NR.
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, GIVIND MAURSETH, ØVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.		301	2002

et bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak
16. desember 1974. *Olav Nish*

R. 5.371.00



BERGEN
KOMMUNE

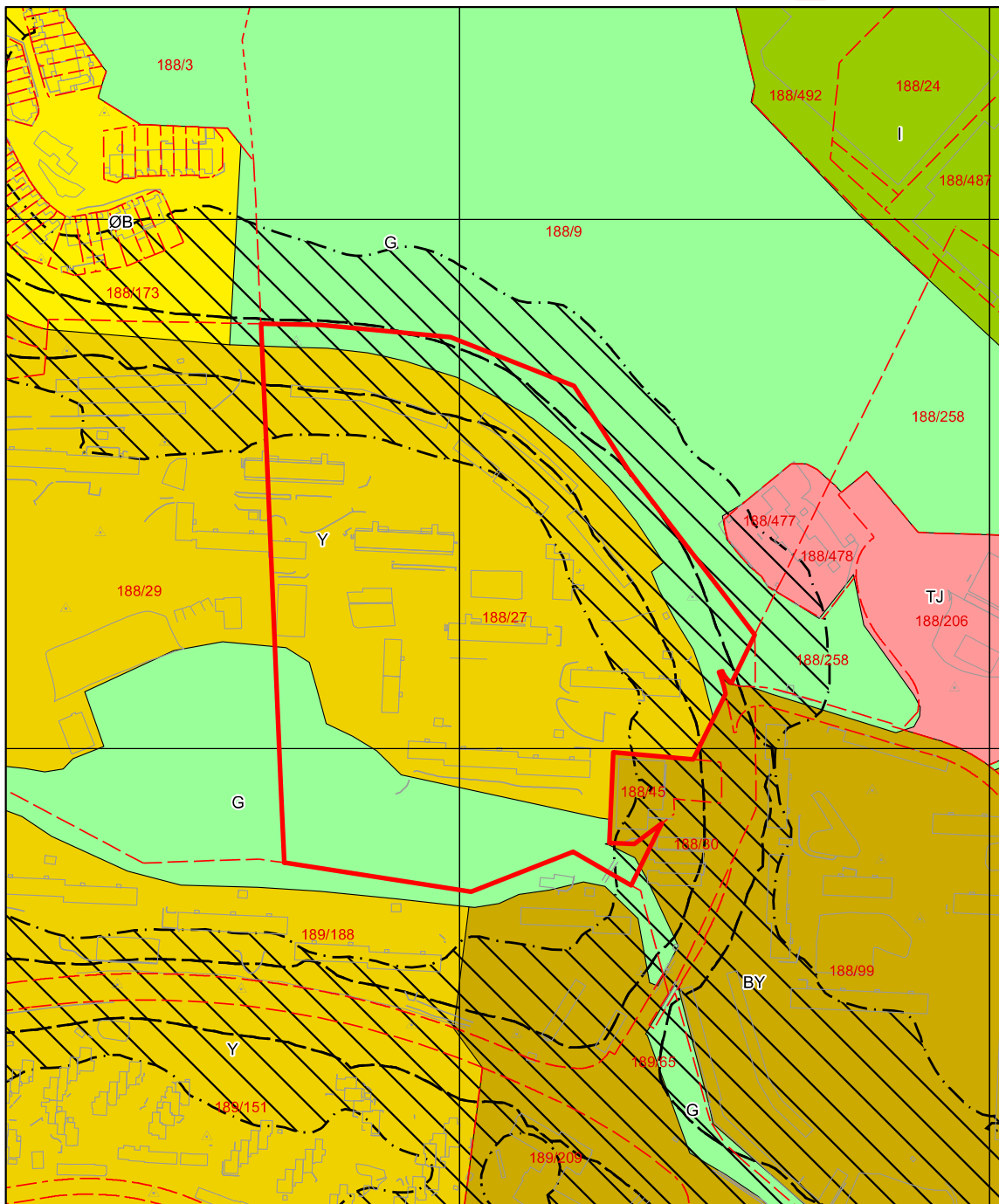
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/27/0/0
Dato: 10.03.2025 Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.












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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Øvrig byggesone
		 Tjenesteyting
		 Idrettsanlegg
		 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 10.03.2025

Arealplan-ID: 9930000

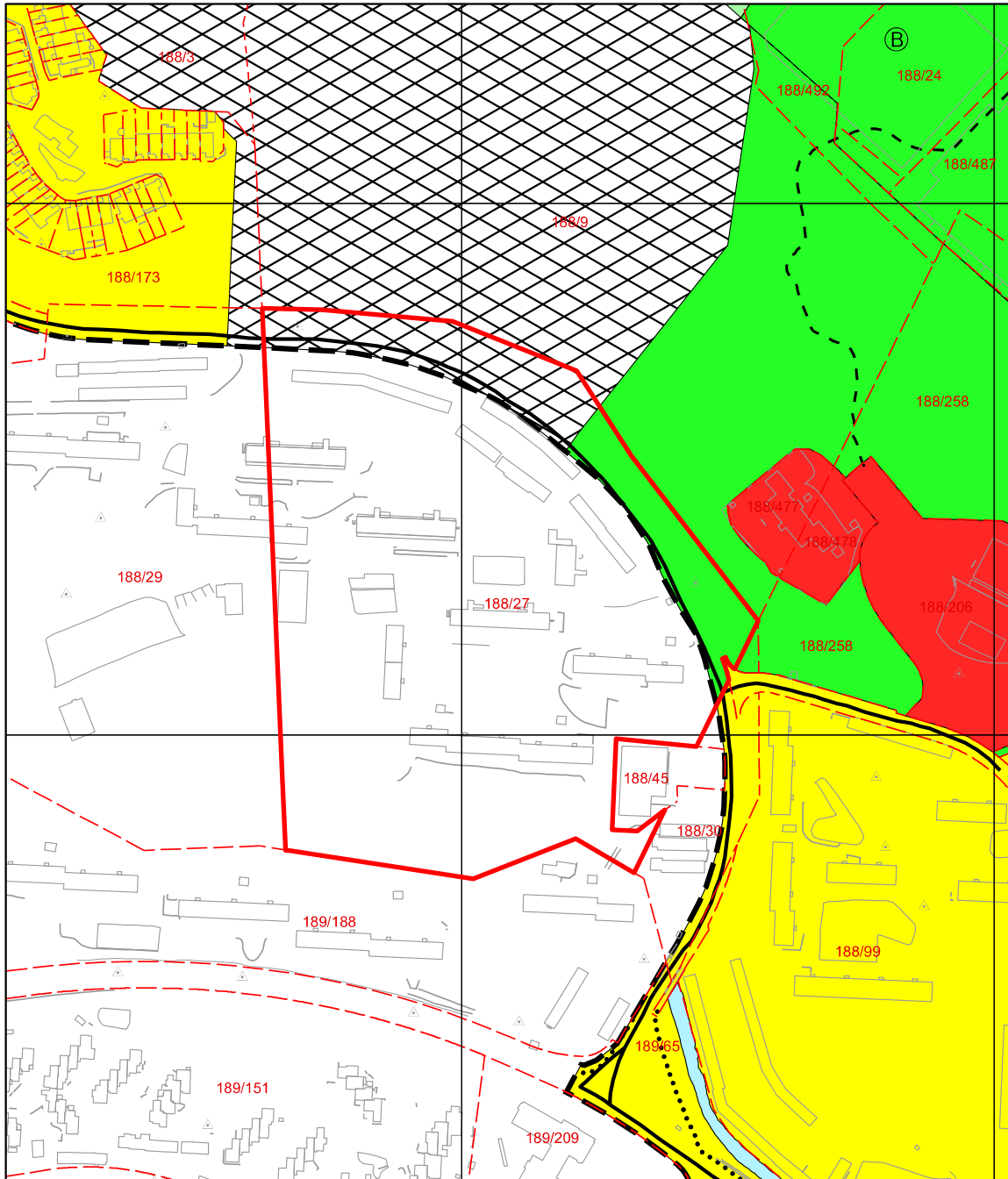
Gnr/Bnr/Fnr: 188/27/0/0

Adresse: Myrdalskogen 22 m.fl.





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


Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense

 Turveg

 G/S-veg


 Samleveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)


 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Idrettsanlegg (F)

 Båndlegging etter annet lovverk (N)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)

Nabolagsprofil

Myrdalskogen 22 - Nabolaget Prestestien - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min 1.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	4 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Ulset	9 min
Åsane Storsenter	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

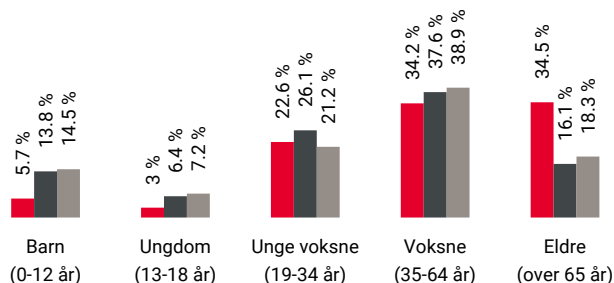
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år) 300 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Prestestien Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Ulset	8 min



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 naboen 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



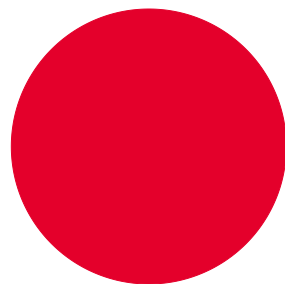
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽	Blokkhaugen skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Haukedalen skole Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🚴	MOVA Åsane	10 min 🚶
🚴	SATS Horisont	18 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍	Åsane Storsenter	12 min 🚶
📍	Apotek 1 Arken	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

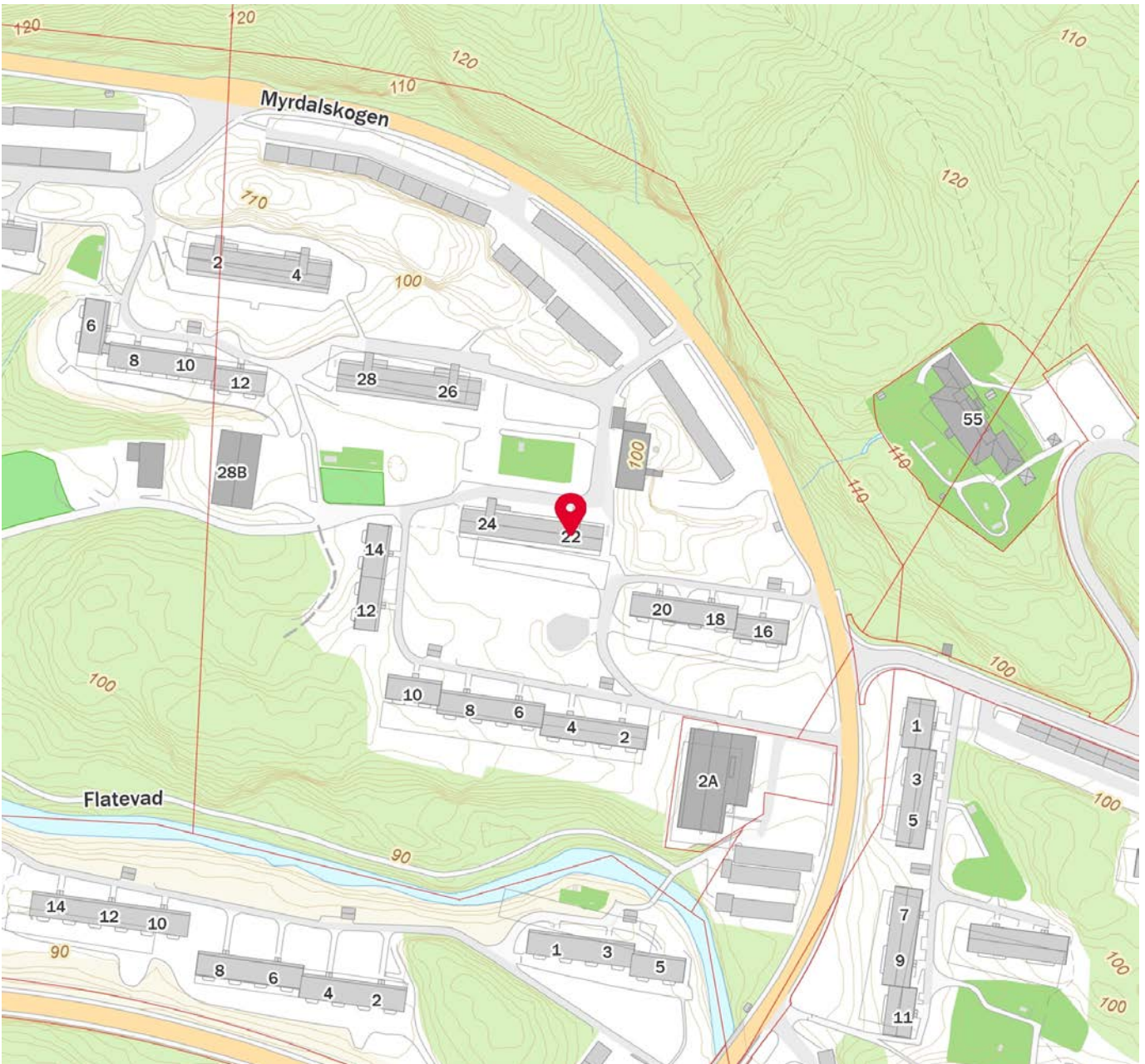


0% 69%

■ Prestestien
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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 dekkes 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 kostnads godtgjørelse, 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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**

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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 orientere 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 forbehold. 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 for budgiver 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrdalskogen 22
5118 ULSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre