PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

# ULVEDALEN 3

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling GF

Protokoll GF

Vedtekter

Husordensregleer

Planinformasjon

Tegninger

Ferdigattest

Basiskart

Veistatuskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Leilighet

Ulvedalen 3 , 5134 FLAKTVEIT

BERGEN kommune

gnr. 206, bnr. 274, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 17.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1622 **Referansenummer:** QO6389

**Foretak:** KOE Konsulting AS

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

# KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

**Rapportansvarlig**

Erik Abelsen

ea@koekonsulting.no
992 31 782

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat/pulttak takkonstruksjon som er utvendig tekket
med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1981.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (6,4 kvm).
Fliser på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte himlingsplater.

Bad (5 kvm).
Helfliset bad med malte himlingsplater i tak.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.
Bader er innredet med:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue (27,1 kvm).
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Kjøkken (7,5 kvm).
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Soverom (11,2 kvm).
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.
- Luft til luft varmepumpe i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Mekanisk ventilering med naturlig tilluft.
Antatt sentral varmtvannsberedning.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

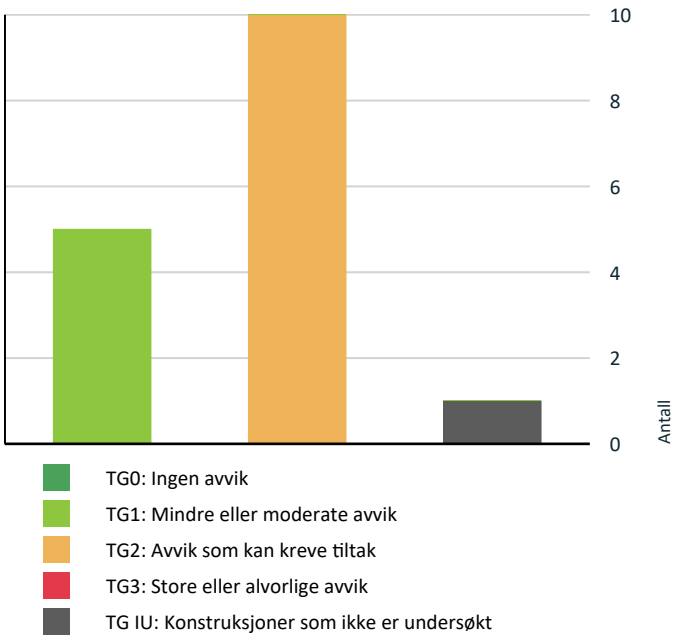
**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1981

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Dør/vindu - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

### TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2004.

Fremstår i ok stand i henhold til alder med normal bruksfunksjon.
Noe slitasje på hengsler og ett hakk på siden, anses som mindre avvik og forventet i slitasje i henhold til alder.

Eldre vindu må jevnlig vedlikeholdes i form av smøring av hengsler og maling for å forlenge levetiden.

### TG 1 Entrédør

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).
Eldre dør, fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon, normal slitasje i henhold til alder.

### TG 1 Balkong-/terrassedør

Dør av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2004.

Døren fremstod med normal funksjon ved befaring, noe slitasje, anses som normal slitasje i henhold til alder.

Eldre dører må jevnlig vedlikeholdes i form av smøring av hengsler og maling for å forlenge levetiden.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på 10 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad (5 kvm).
Helfliset bad med malte himlingsplater i tak.
Innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv.

Bader er innredet med:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har noe bruksslitasje og mangler som bør utbedres.
Rommet fungerer likevel med dagens tilstand.

TG 2 blir satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registrert:

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert hull i flis etter tidligere oppheng.
Noe slitasje i flisefuger.
Dørblad inn til badet har store skader.
Det mangler luke ved hull til stoppekran.
Enkelte spotter er defekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dør inn til bad må skiftes.
Luke til hull ved stoppekran anbefales at monteres.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 6 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 16 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 6mm.
Det er og noe slitasje på flisefuger og silikonfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.  Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert, følgende ble registert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registert at toalettsisterne sildrer, trolig skade på flotør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Videre undersøkelser må utføres/utbedres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft til badet i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot betongvegg og brannvegg.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator fra tilhørende rom uten å påvise unormale forhold.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken (7,5 kvm).
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstoppesystem på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en del slitasje.
Slitte fronter som henger skjevt, manglende håndtak, slitt silikonfuge mellom benkeplate og overskap. Slitasje på benkeplate.

Det er eldre røropplegg på kjøkkenet, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.

Ellers har overflater slitasje, det er revet vekk en del av veggen for å få plass til kjøleskapet og slitte fliser mellom benkeplate og overskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer på kjøkkenet. Vannstoppesystem anbefales at monteres.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.
Det er ikke kjent om viften leder direkte ut, eller er koblet til det sentrale avtrekksanlegget.

Funksjon ok ved befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre vifte med redusert rest levetid. Plutselige avvik kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert i åpning bak toalett.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, ellers naturlig ventilering via spalter i vindu.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i leiligheten.
Varmepumpe er fra 2017.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er 12-15år.
Det er ikke kjent om det har vært jevnlig service på varmepumpen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Service anbefales.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles yttergang
Det var ikke tilkomst til sikringskap ved befaring, det er ikke kjent hvilke type kurser det er.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

# Tilstandsrapport

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Det er ikke kjent om det elektriske anlegget har vært renovert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ukjent**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På grunn av manglende informasjon og tilgang til sikringskap anbefales det å utføre en utvidet el kontroll av det elektriske anlegget. Det er eldre komponenter og ujordere kontakter, samt tegn til varmgang i ett stikk på kjøkkenet. Det må forventes at det må gjøres utbedringer på det elektriske anlegget.**

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

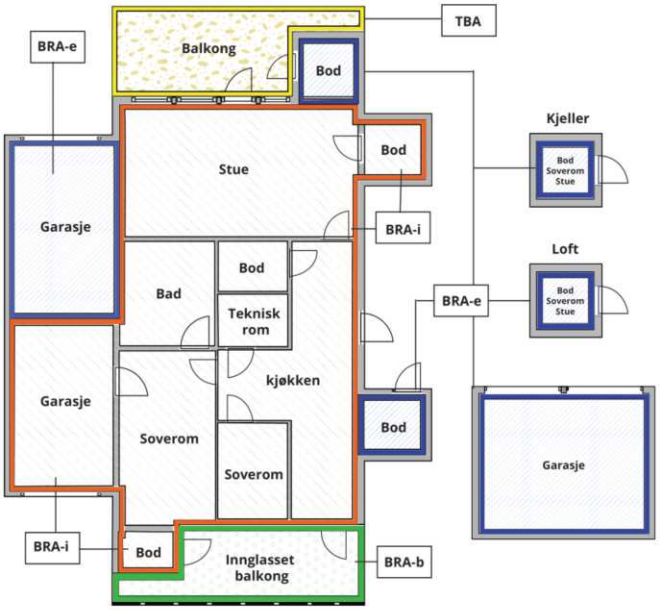
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 60 | 3 | | 63 | 10 |
| **SUM** | **60** | **3** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bad, stue, kjøkken, soverom | Bod | |

**Kommentar**

NETTO ROMAREAL
-Entré (6,4 kvm).
-Bad (5 kvm).
-Stue (27,1 kvm).
-Kjøkken (7,5 kvm).
-Soverom (11,2 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 3 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har flere vinkler og utstikk, noe som gjør leiligheten vanskelig å måle 100%, for nøyaktig måling må det brukes en 3D scanner.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 60 | 0 |

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.2.2026 | Erik Abelsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 206 | 274 | | 1 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ulvedalen 3

**Hjemmelshaver**
Ulvedal Borettslag

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Åsane |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 136260013 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Almar Olai Skjønhaug |

| Gateadresse |
| --- |
| Ulvedalen 3 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| FLAKTVEIT | 5134 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260013

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, fuktinnsig, 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

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

Document reference: 136260013

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

Document reference: 136260013

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136260013

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Almar olai Skjønhaug | 3dd7fb76786f77fe4537d4 33f5f9f6e226606640 | 21.02.2026 07:57:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 136260013

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Skjønhaug, Almar Olai
Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT

Vår ref.: 0164-1-14
Dato: 10.02.2026

Deres henvendelse av 10.02.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 14 i Ulvedal Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Ulvedal Borettslag |
| Tilknyttet boligselskap: | Ja |
| Org.nr.: | 953359324 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 14 |
| Seksjons-/andelseier: | Skjønhaug, Almar Olai |
| Adresse: | Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT |

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Tryg Forsikring | 3764458 |

**Fellesutgifter:**

| | | |
|---|---|---|
| BOM-Gangvask | 160,00 | Månedlig |
| Tv og internett | 570,00 | Månedlig |
| Felleskostnader garasje | 93,00 | Månedlig |
| Felleskostnader | 4 752,00 | Månedlig |

Sum felleskostnader: 5 575,00

**Restanse felleskostnader**

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

**Spesifikasjon av lån**

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13546737 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 3,91% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 84 124,17 |
| Total saldo lån: | 7 862 772,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2032 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Lånenr.: | 95267312053 |
| Lånebeskrivelse: | Refinansiering ifbm energisparingstiltak |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,25% |
| Rentetype: | Flytende rente |
| Andel av saldo: | 31 758,36 |
| Total saldo lån: | 2 968 335,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2041 |

Fellesgjeld pr. 10.02.2026: 115 882,52

Total fellesgjeld for Ulvedal Borettslag pr. 10.02.2026: 10 831 107,00

**Kontaktinformasjon til styret**
Styreleder: Rolf Solberg
Styreleders e-post: rolf.solberg1@gmail.com

**Tredjepartsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Andel gjeld pr 31.12.2025 | 126 763 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 11 532 |

**Bygning/eiendom**
Byggeår 1981
Gårds-/bruksnr: 206/274

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

De fleste boligene har parkeringsmuligheter i fellesgarasje (21 leil. har ikke - dette kan sees av giro for felleskostnader).

Varmtvann er med i felleskostnader, men ikke oppvarming.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL

Ulvedal borettslag

# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024.

Sted: Ulvehiet, Ulvedal Torg
Onsdag 14.mai 2023 kl.18.00.

For de som ikke ønsker å delta er det mulig å levere fullmakt til annen andelseier.

**Det er kun tillatt med en fullmakt pr. andelseier.**

Vel møtt!

**Dagsorden.**

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Driftsoversikt
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg.
6. Forslag. Ang Energieffektivisering.

Dagsorden er i samsvar med Lov om Borettslag §§55, 56, samt vedtektenes § 11.

***Styret i Ulvedal borettslag***

**NB ! Husk underskrift dersom det gjelder FULLMAKT! Fullmakten leveres på generalforsamling.**

**Denne slippen skal fylles ut, og leveres ved fremmøte på generalforsamlingen**

Leilighets nr.: …….. Navn: …….....

Adresse:…….....

Jeg gir min fullmakt til

_____

---

Underskrift av andelseier

1

# Årsrapport for perioden 2023 / 2024.
# FOR ULVEDAL BORETTSLAG

## 1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

## 2. Styret og styrets arbeid

### 2.1 Styrets sammensetning

| | |
|---|---|
| Styreleder og sekretær: | Rolf Solberg |
| Nestleder: | Frode Wiik. |
| Kasserer: | Maren Samuelsen. |
| | Terje Skaar |
| Varamedlemmer: | Leif Falkanger |

### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt
13 møter.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlem deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

*Ingen av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte i perioden.*

Styret har i perioden hatt mye korrespondanse og møter med BGI U AS som i dag eier Ulvedalen torg.

**2.3 Større arbeid som er sluttført i perioden.**

Fellesrommet «Ulvehiet» Veggene er sparklet og malt.
Taket er skiftet med ny belysning og ny ventilasjon.
Vi har siden legesenteret ble ombygd vært uten ventilasjon
Utvendige trapper har fått ny elektronisk styring. (Snø smelte anlegg)
Ny belysning utenfor inngangsdørene.
Nye lamper med sensorstyring i trapper og ganger

Asfaltering av innkjørselen fra Flaktveitvegen og i innkjørselen til garasjen

Styret har lagt ned svært mye arbeid opp mot BGI U AS som er eiere av torget.
Borettslaget er i et sameie med BGI der vi eier ca. 73% og BGI U AS resten
Det arbeidet har resultert i at det er bestilt ny ventilasjon hos EFES som vil gjøre miljøet rundt nye bedre. Vi er lovet at, med nytt ventilasjonsanlegg, blir frityrlukten fra produksjonen borte.

Dette har selvfølgelig ikke kostet oss noe men har krevd nye tid og energi fra styret side.

**Saker under arbeid og planlegging.**

Styret har fortsatt arbeidene etter anbefalingene fra Energihuset om tiltak for å få ned strømforbruket.

Styret ønsker å få montert varmepumper til driften av felles varmt vann.

Styret har innhentning av tilbud på varmepumper Luft til vann, for oppvarming av varmtvannet. Se forslag.

Ifølge kalkylen Energihuset har laget, skal dette tiltaket være svært lønnsomt med en innsparingstid på få år.

Det vil på sikt bli vurdert montert nødlys i ganger og trapper, noe som frem til i dag har manglet.

Med de tiltakene vi har gjort, har vi spart ca. 33500 kWh, sett opp mot forbruket 2022 og med en Snittprisen for 2023 på kr. 1,63 og gir en besparelse på ca. kr. 54600

Brannvarslingsanlegget, her har vi hatt avtale med Futurehome.
Denne avtalen blir avviklet i løpet av året.

**3. Lagets drift og økonomi**

**3.1 Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

***3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.***

Borettslaget består av i alt 83 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 480.412.110. i Gjensidige.
Av forsikrings premien er 24498 kr. garasjen under oss og 2304 kr. garasjen ute på parkeringsplassen.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.
Forsikringen har også en styreforsikring og en forsikringsdel som dekker ulykker i forbindelse med dugnad.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2024 utgjøre fra kr.10000 til kr. 12.000,- for skader.
Egenandel ved bygningsskader påført av skadedyr er kr. 4000.
Naturskader er egenandelen 8000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig i styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Andelseiere som skal gjør endring eller pusser opp bad, kjøkken m.m. med EL og rør, må i tillegg til å søke styre, sørge for at de får en samsvarserklæring eller ferdigattest fra utførende firma.

***3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere.***

*I 2023 har borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:*

**Salg av 2-roms leiligheter.**

| År | Ant. | Lavest | Høyest | Snitt |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 3 | 2 190 000 | 2 300 000 | 2 255 000 |
| 2023 | 3 | 2 150 000 | 2 375 000 | 2 308 333 |

**Salg av 3-roms leiligheter.**

| År | Ant. | Lavest | Høyest | Snitt |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 1 | 0 | 2 990 000 | 2 990 000 |
| 2023 | 3 | 2 250 000 | 2 490 000 | 2 386 667 |

**Salg av 4-roms leiligheter.**

| År | Ant. | Lavest | Høyest | Snitt |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 1 | 0 | 2 600 000 | 2 600 000 |
| 2023 | 3 | 1 850 000 | 2 750 000 | 2 283 333 |

Borettslaget har i 2023 ingen leilighet på bruksoverlating/utleie.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst på leiligheten, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.'

*Pr. 31.12.23 har ingen av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre.*

*Juridiske andelseiere eier 4 andeler av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle andeler som ikke er privatpersoner, eks stat og kommune)*

**3,4. Økonomi**

**3.3.1 Vedlikehold**
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Oppgraderingen har vært betydelig de siste årene og noe som øker verdien hos den enkelte andelseier.

### 3.3.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for borettslaget er pr. 31.12.23 gjort opp med et resultat på kr. 930 648 mot et budsjettert på kr. 1 042 500.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

### 3.4.3 Årets endring i de disponible midler er - kr. 197 873.

Disponible midler pr. 31.12.23 er redusert til kr. 409 315 fra 607 189.
Dette utgjør en oppspart reserve på kr.4931 pr. leilighet.
Noe som er ca. 50% av det som er anbefalt for et lag på størrelse og alder.

Egenkapitalen til laget er kr. 5 113 783.

## 4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

## 5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Borettslaget har arrangert dugnad med beboerne, med fokus på rydding av fellesarealene.

## 6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

## 7. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet har vært tilfredsstillende, både for beboere, styret og ansatte i borettslaget. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i borettslaget som knytter seg til arbeidsforhold.

## 8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Styresammensetning:
Styret har består av 1 kvinne og 4 menn.

**9. HMS**

Laget oppfyller kravene til internkontrollforskriftene.
Laget har årskontroll på lekeplassen, garasjeporten, brannvarslingsanlegget, rømningsveier, ventilasjon og heis.
I garasjen gjennomføres det årskontroller på brannslukkere, brannslanger og ladeanlegg.
Vi har skadedyrsavtale med Anticimex.
HMS runde blir gått jevnlig, enkelte deler, en gang i uken.

Styret jobber kontinuerlig med brannvarsling og sikkerheten til den enkelte andelseier og tryggheten innad i leilighetene.

Brann ansvarlig: Frode Wiik.
Leif Falkanger.
Knut Henning Aarhus Moe.

**10. Forurensning av det ytre miljø**
Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing ut over det som må regnes for normalt for et borettslag av denne størrelse. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

‘

Dato: 19.03.2024.

Underskrifter:

| | |
|---|---|
| Rolf Solberg (styreleder) | Frode Wiik (nestleder) |
| Terje Skaar | Maren Samuelsen |

**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 Ulvedal Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Penneo document key: ETPE0-07EV1-QOSI3-AJG6Y-XQS30-1IX65

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: ETPE0-07EV1-QOSI3-AJG6Y-XQS30-1IX65

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*
*2024-04-23 18:02:46 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: ETPE0-07EV1-QOSI3-AJG6Y-XQS30-1IX65*

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 orginalen?**
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**

# Ulvedal Borettslag
# 2023



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Resultatregnskap 2023

**Ulvedal Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 5 344 380 | 5 016 636 | 5 344 500 | 5 569 500 |
| Andre inntekter | 3 | 526 052 | 256 581 | 0 | 250 000 |
| **Sum inntekter** | | **5 870 432** | **5 273 217** | **5 344 500** | **5 819 500** |
| | | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 13 201 | 9 133 | 112 000 | 19 000 |
| Dugnad | | 75 000 | 61 575 | 42 000 | 80 000 |
| Styrehonorar | 5 | 267 492 | 259 700 | 253 000 | 260 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 50 463 | 46 929 | 57 000 | 51 000 |
| Avskrivninger | 6 | 0 | 13 730 | 0 | 0 |
| Felles strøm og varme | | 385 937 | 522 470 | 553 000 | 400 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 862 216 | 818 237 | 913 000 | 926 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 865 523 | 949 200 | 873 000 | 1 039 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 56 538 | 67 270 | 149 000 | 56 200 |
| Vedlikehold | 9 | 1 281 595 | 490 725 | 600 000 | 656 000 |
| Forretningsførsel | | 177 647 | 166 032 | 175 000 | 177 000 |
| Revisjonshonorar | | 14 375 | 14 250 | 14 000 | 15 000 |
| Andre konsulenthonorarer | 10 | 100 969 | 37 988 | 10 000 | 10 000 |
| Kontingent | | 24 600 | 24 600 | 25 000 | 25 000 |
| Forsikring | | 282 949 | 257 691 | 289 000 | 317 000 |
| Sikringsfond | | 5 310 | 4 983 | 5 000 | 5 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **4 463 816** | **3 744 512** | **4 070 000** | **4 036 700** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 406 617** | **1 528 705** | **1 274 500** | **1 782 800** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 37 819 | 11 549 | 2 000 | 2 000 |
| Andre renteinntekter | | 0 | 54 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | | 28 504 | 27 469 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | | **66 323** | **39 072** | **2 000** | **2 000** |
| | | | | | |
| Rentekostnader lån | | 542 292 | 374 934 | 234 000 | 548 000 |
| **Sum finanskostnader** | | **542 292** | **374 934** | **234 000** | **548 000** |
| | | | | | |
| **Resultat av finansposter** | | **-475 969** | **-335 861** | **-232 000** | **-546 000** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **930 648** | **1 192 844** | **1 042 500** | **1 236 800** |
| | | | | | |
| Til/fra annen EK | | 930 648 | 1 192 844 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 930 648 | 1 192 844 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2023

Ulvedal Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 11, 12 | 25 878 667 | 25 878 667 |
| Tomt | 11, 12 | 1 498 314 | 1 498 314 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **27 376 981** | **27 376 981** |
| Andel grendahus | | 377 945 | 366 667 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **377 945** | **366 667** |
| **Sum anleggsmidler** | | **27 754 926** | **27 743 648** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 10 771 | 44 180 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 456 494 | 439 634 |
| Andre fordringer | | 54 597 | 65 757 |
| **Sum fordringer** | | **521 862** | **549 571** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 719 201 | 887 947 |
| Skattetrekk | | 9 053 | 8 644 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **728 254** | **896 591** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 250 115** | **1 446 162** |
| **SUM EIENDELER** | | **29 005 042** | **29 189 810** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2023

Ulvedal Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 8 300 | 8 300 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **8 300** | **8 300** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 5 105 483 | 4 174 835 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **5 105 483** | **4 174 835** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **5 113 783** | **4 183 135** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12, 13 | 12 529 759 | 13 647 002 |
| Borettsinnskudd | 12 | 9 503 700 | 9 503 700 |
| Garasje innskudd | 12 | 1 017 000 | 1 017 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **23 050 459** | **24 167 702** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 0 | 71 022 |
| Leverandørgjeld | | 381 463 | 407 311 |
| Skyldige off. myndigheter | | 50 370 | 47 978 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 261 322 | 253 359 |
| Påløpne renter | | 788 | 292 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 146 857 | 59 012 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **840 800** | **838 973** |
| | | | |
| **SUM GJELD** | | **23 891 259** | **25 006 675** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **29 005 042** | **29 189 810** |

Bergen,
Styret for Ulvedal Borettslag

| | |
|---|---|
| Rolf Solberg<br>Styrets leder | Terje Skaar<br>Styremedlem |
| Frode Wiik<br>Nestleder | Maren Therese Samuelsen<br>Styremedlem |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3800 | Andel felleskostnader | 4 976 280 | 4 654 620 | 4 976 000 | 4 810 000 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 60 480 | 56 700 | 60 500 | 63 500 |
| 3812 | Utleie parkeringsplasser | 35 712 | 33 408 | 36 000 | 38 000 |
| 3816 | Kabel-TV | 99 600 | 99 600 | 100 000 | 498 000 |
| 3848 | Gangvask | 172 308 | 172 308 | 172 000 | 160 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **5 344 380** | **5 016 636** | **5 344 500** | **5 569 500** |

**Note 3 - Andre inntekter**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3846 | Utleie av felleslokale | 1 250 | 0 | 0 | 0 |
| 3859 | Forsikring (skadeoppgjør) | 0 | 32 249 | 0 | 0 |
| 3884 | Andel grendahus | 11 278 | 27 645 | 0 | 0 |
| 3885 | Andre inntekter | 513 524 | 196 687 | 0 | 250 000 |
| **Sum andre inntekter** | | **526 052** | **256 581** | **0** | **250 000** |

**Note 4 - Lønnskostnader**

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 0,03 |

**Note 5 - Styrehonorar**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Styrehonorar | 259 921 | 252 350 | 253 000 | 260 000 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | 7 571 | 7 350 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **267 492** | **259 700** | **253 000** | **260 000** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 6 - Andre eiendeler**

| | Veibom | Utelys | Lekeplass |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 29 160 | 43 702 | 77 500 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 29 160 | 43 702 | 77 500 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 29 160 | 43 702 | 77 500 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2007 | 2006 | 2011 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 |

| | Lekeapparater | Lekeapparat, montering | LED lyskaster |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 20 718 | 23 188 | 30 125 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 20 718 | 23 188 | 30 125 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 20 718 | 23 188 | 30 125 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 0 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2017 | 2017 | 2017 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 7 - Driftskostnader**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5500 | Eksterne kurs | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 5510 | Styredisposisjoner | 20 717 | 9 680 | 10 000 | 10 000 |
| 5901 | Gaver ansatte | 0 | 752 | 0 | 0 |
| 5902 | Gaver til styremedlemmer | 750 | 8 620 | 0 | 0 |
| 5920 | Yrkesskadeforsikring | 385 | 371 | 0 | 0 |
| 6300 | Leiekostnader | 398 | 0 | 0 | 0 |
| 6325 | Renovasjon | 150 | 0 | 0 | 0 |
| 6326 | Snømåking og brøyting | 167 046 | 123 375 | 0 | 100 000 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 8 533 | 6 504 | 0 | 10 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 40 | 119 | 0 | 0 |
| 6360 | Renhold og matteleie | 146 540 | 159 850 | 0 | 160 000 |
| 6370 | Garasjer | 5 896 | 12 351 | 55 000 | 55 000 |
| 6371 | Ulvehiet (styrerommet) | 7 251 | 0 | 0 | 0 |
| 6372 | Heis | 20 221 | 11 987 | 0 | 0 |
| 6374 | Ventilasjon | 12 192 | 11 360 | 0 | 0 |
| 6375 | TV/Bredbånd | 441 900 | 563 492 | 605 000 | 496 000 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 0 | 0 | 175 000 | 160 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 18 117 | 16 643 | 0 | 0 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 0 | 10 000 | 0 | 10 000 |
| 6800 | Kontorkostnader | 7 345 | 7 614 | 0 | 10 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 0 | 1 215 | 8 000 | 4 000 |
| 6905 | Elektronisk kommunikasjon ansatte | 2 199 | 2 422 | 0 | 0 |
| 6940 | Porto | 1 733 | 1 678 | 0 | 2 000 |
| 7100 | Bilgodtgjørelse oppgavepliktig | 1 359 | 1 172 | 0 | 2 000 |
| 7740 | Øreavrunding | -2 | -3 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 2 754 | 0 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **865 523** | **949 200** | **873 000** | **1 039 000** |

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6500 | IT utstyr | 6 019 | 0 | 0 | 10 000 |
| 6502 | Brannvernutstyr | 0 | 13 608 | 149 000 | 0 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 2 448 | 2 532 | 0 | 0 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 15 486 | 37 081 | 0 | 15 000 |
| 6506 | Porttelefoni | 0 | 5 114 | 0 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 11 458 | 359 | 0 | 10 000 |
| 6540 | Inventar | 9 603 | 549 | 0 | 10 000 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, | 10 325 | 5 629 | 0 | 10 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 1 199 | 2 398 | 0 | 1 200 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **56 538** | **67 270** | **149 000** | **56 200** |

**Note 9 - Vedlikehold**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 14 745 | 33 836 | 200 000 | 200 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 16 802 | 32 859 | 0 | 0 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 434 107 | 49 799 | 0 | 0 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 303 647 | 37 634 | 0 | 0 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger Innvendig | 101 719 | 0 | 400 000 | 200 000 |
| 6606 | Vedlikehold heis | 3 285 | 18 579 | 0 | 50 000 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 90 700 | 182 022 | 0 | 50 000 |
| 6610 | Vedlikehold ventilasjon | 137 946 | 111 338 | 0 | 0 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 3 148 | 17 649 | 0 | 20 000 |
| 6615 | Vedlikehold låssystemer | 12 848 | 0 | 0 | 0 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 3 409 | 7 010 | 0 | 0 |
| 6634 | Vedl.hold brann-vernutstyr | 23 206 | 0 | 0 | 0 |
| 6635 | Safe brannvarsling | 136 032 | 0 | 0 | 136 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **1 281 595** | **490 725** | **600 000** | **656 000** |

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

**Note 10 - Andre konsulenthonorarer**

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6725 | Juridisk bistand | 100 969 | 0 | | |
| 6790 | Andre konsulenttjenester | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6793 | Energi-analyse/-effektivisering | 0 | 37 988 | | |
| **Sum** | **Andre konsulenttjenester** | **100 969** | **37 988** | **10 000** | **10 000** |

**Note 11 - Bygninger**

| | Tomt | Boliger |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 498 314 | 25 216 667 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 498 314 | 25 216 667 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 1 498 314 | 25 216 667 |
| Anskaffelsesår | 1984 | 1984 |

**Note 12 - Pantstillelser**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Pantstillelser | 23 050 459 | 24 167 702 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 27 376 981 | 27 376 981 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| **Husbanken** | | |
| Renter 31.12.23: 3,91%, løpetid 26 år | | |
| Opprinnelig 2007 | 20 632 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 9 756 526 | |
| Nedbetalt i år | 965 601 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 9 909 873 |
| Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2032 | | |
| | | |
| **Dnb Bank ASA** | | |
| Renter 31.12.23: 4,10%, løpetid 2 år | | |
| Opprinnelig 2020 | 3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 228 472 | |
| Nedbetalt i år | 2 771 528 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 0 |
| Innfrielsesdato: 24.01.2023 | | |
| | | |
| **Handelsbanken** | | |
| Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 14 år | | |
| Opptak 2023 | 2 779 160 | |
| Nedbetalt i år | 159 274 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 2 619 886 |
| Beregnet innfrielsesdato: 24.07.2036 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **12 529 759** |

| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** | **2023** |
|---|---|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 848 156 |

| **Langsiktig gjeld fordelt pr andel** | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Lån Husbanken 13546737 | 5 | 143 072 | 715 360 |
| | 13 | 141 922 | 1 844 986 |
| | 4 | 139 725 | 558 900 |
| | 7 | 125 622 | 879 354 |
| | 15 | 123 476 | 1 852 140 |
| | 14 | 106 588 | 1 492 232 |
| | 14 | 106 026 | 1 484 364 |
| | 11 | 98 413 | 1 082 543 |
| | | | |
| Lån Handelsbanken 95267298085 | 5 | 37 824 | 189 120 |
| | 13 | 37 520 | 487 760 |
| | 4 | 36 939 | 147 756 |
| | 7 | 33 211 | 232 477 |
| | 15 | 32 643 | 489 645 |
| | 14 | 28 179 | 394 506 |
| | 14 | 28 030 | 392 420 |
| | 11 | 26 018 | 286 198 |

**Note 14 - Disponible midler**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **607 189** | **478 584** |
| Periodens resultat | 930 648 | 1 192 844 |
| Årets avskrivninger | 0 | 13 730 |
| Opptak lån | 2 779 160 | 0 |
| Avdrag lån | -3 896 403 | -1 050 324 |
| Andre poster som påvirker disp.midler | -11 278 | -27 645 |
| **Endring i disponible midler** | **-197 873** | **128 605** |
| **Disponible midler 31.12.** | **409 315** | **607 189** |

# 12-0164 Årsregn...

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Samuelsen, Maren Therese | 2024-04-22 | Solberg, Rolf | 2024-04-22 |

Identification




Samuelsen, Maren Therese

Identification




Solberg, Rolf

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Wiik, Frode | 2024-04-16 | Skaar, Terje | 2024-04-22 |

Identification




Wiik, Frode

Identification




Skaar, Terje

SIGNICAT

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

Ulvedal borettslag

## Forslag fra styret til Ordinær Generalforsamlingen 2024.

## Montering av varmepumper til drift av felles varmtvann.

**Styret har i lang tid jobbet med Energi effektivisering og har fått utarbeidet en analyse hos Energihuset.**

***Utdrag fra analysen fra Energihuset:***

***«For hver kilowatt time (kWt) varmepumpe forbruker, gir den tilbake 2,5 til 3,5 ganger så mye energi. (kWt)***

***I dette tilfellet har Energihuset beregnet et energibehov (Til oppvarming av varmtvannet) til 190 336 kWt. For å få tilsvarende energi så må man da tilføre 73 179 kWt.***

***Dvs. at man får 190 336 kWt ved å bruke 73 179 kWt Da får vi en besparelse i forbruket på 117 156 kWt.***

***Denne beregningen ville, med gjennomsnitt prisen vi har betalte i 2023, kr.1,63, gitt en besparelse på kr. 190.965.***

**Vi har fått inn priser tilbud, fra flere, på ulike løsninger fra kr. 3.178.250 til kr. 577.988.**

***Dvs: Ved å investere kr. 577.988 er varmepumpene betalt på 3 år.***

**Varmepumpene blir plasser i øvre del av garasjeveggen mot utkjørsel fra kundegarasjen (under legesentret)**

**Skal vi kunne gjennomføres tiltaket må det lånefinansieres.**

## FORSLAG til vedtak.

## Styret ber om Generalforsamlingens tilslutning til å utføre og lånefinansier tiltaket.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

# Ulvedal Borettslag

**Sted:** Ulvehiet.

**Dato:** 09.april 2025.

Møtet ble åpnet av: Styreleder Rolf Solberg

Til stede fra styret: Terje Skaar_

Maren Samuelsen

Frode Wiik

Leif Falkanger

Til stede fra BOB: Ingen

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: _____

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 15

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 17

### c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Rolf Solberg

Vedtak: Rolf Solberg

## d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Maren Samuelsen

Vedtak: Maren Samuelsen

## e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Åse Langøen og Robert Moldøen

Vedtak: Åse Langøen og Robert Moldøen.

---

## f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Terje Skaar

Vedtak: Terje Skaar

## g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent.

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 - 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Godkjent.

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 276 811

Vedtak: Kr 276 811

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

Vedtak særskilt honorar:

Fri telefon for styreleder. Godkjent

Utgifter som km., Bompenger, parkering m.m Godkjent

Dugnad utført av styremedlemer som gressklipping, rydding m.m Godkjent.

## 5. Valg av styre

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

**Sammensetningen i styret før dagens valg:**

| **Verv** (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | **Navn** | **Periode** (fra – til) |
|---|---|---|
| styreleder | Rolf Solberg | 24 - 26 |
| Nest leder | Terje Skaar | 24 - 26 |
| Kasserer | Maren Samuelsen | 24 - 26 |
| styremedlem | Frode Wiik | 23 - 25 |
| Vara medlem | Leif Arild Falkanger | 24 - 25 |
| | | |
| | | |

**Forslag til kandidater:** **Styre medlem Silje Skaar Jakobsen**
**Frode Wiik ønsker ikke gjenvalg.**

**Varamedlem Leif Arild Falkanger.**

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

| **Verv** (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | **Navn** | **Periode** (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder og sekretær | Rolf Solberg | 24 - 26 |
| Nestleder | Terje Skaar | 24 - 26 |

| | | |
|---|---|---|
| Kasserer | Maren Samuelsen | 24 - 26 |
| Styremedlem | Silje Skaar Jakobsen | 25 - 27 |
| | | |
| Varamedlem | Leif Arild Falkanger | 25 - 26 |
| | | |

# 6. Andre saker

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

## Underskrifter:

**Møteleder**

**Referent**

**Protokollunderskriver**

**Protokollunderskriver**

# Vedtekter

for Ulvedal borettslag org nr 953 359 324

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni 1979 og endret på generalforsamling 04. mai 1988, 22.03.2006 og den 19.04.2023, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Ulvedal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eler annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål eie inntil 5% av andelene i borettslaget. Bergen kommune eier følgende andeler: 0033, 0045 og 0060.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(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, mv. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og TV ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

**§ 12 Dugnadsarbeid og parkering**

**12-1 dugnadsarbeid**
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf. Vedtektene § 1, 3. avsnitt. 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

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

## 12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse

til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

0164 /DOKSTY/HU
Husordensregler

Ulvedal borettslag

# § HUSORDENSREGLER §

**For**
**ULVEDAL BORETTSLAG**

**Revidert: 16.09.2009**
**Godkjent og vedtatt på styremøte 11.11.2009**

## 1. INNLEDNING

Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter. Det legges særlig vekt på å sikre mindre barn et trygt oppvekstmiljø der de får utvikle seg naturlig.

Vedtekter, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Borettshaverne/andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne har også tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

Styret forplikter seg til å sende ut informasjon om styrets arbeid gjennom borettslagets nettside www.ulvedal-borettslag.no og ellers rundskriv ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen i Ulvenytt blir lest av beboerne.

## 2. RO

Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom kl.22.00 og 08.00 alle dager. Virksomhet som medfører mye støy, for eksempel bruk av drill/borr og banking, er bare tillatt mellom Kl.08.00 og 20.00 på hverdager , samt mellom kl.09.00 og 17.00 på lørdager. Søndager/helligdager er dette ikke tillatt.

De nærmeste naboene må varsles når det holdes større selskaper eller fester.

## 3. SØPPEL

Søppel skal pakkes inn og kastes i bosscontainerne på nord eller sørsiden ved oppkjørsel til blokkene. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i container for papir som står plassert på sørsiden av blokken. Det er ikke tillatt å ha stående bossposer i gangen utenfor leilighet.

## 4. TØRKING/TEPPEBANKING

Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av duker, sengeklær, tepper og lignende . Klestørk på altan i snor over rekkverk er ikke tillatt. Det skal ikke settes ting på altanen som er høyere enn rekkverket (Parasoller eller lignende)

## 5. RENHOLD

Fellespliktene som gang-/trappevask , spyling/kosting blir utført av Rengjøringsbyrå.
Det skal ikke oppbevares ting i gangen siden det hindrer renhold.

## 6. UTEOMRÅDET

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel må selvfølgelig ikke forekomme. Plener, beplanting, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Ballspill mot husvegger er ikke tillatt, og barn oppfordres til å bruke fotballbanen ved Træsgrenda eller idrettsplassen.

## 7. KLATRING PÅ FASADER/ALTANER

All Klatring på fasader/altaner, tak er ikke tillatt.

## 8. KJØRING OG PARKERING

Innenfor skiltene ved innkjøring til borettslaget er det bare tillatt å kjøre med syke og bevegelseshemmede, og med flyttelast og andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt. Dersom det er behov for å kjøre regelmessig inn til en leilighet, må det gjøres avtale med styret. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.

Beboere må parkere i henhold til skilting.

Kjøretøy skal parkeres på anviste plasser. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er parkeringsplass, vil medføre borttauing for eierns regning og risiko. Større kjøretøy (lastebiler o.l) og campingvogner/bobiler kan, på grunn av plassproblemer ikke parkeres på borettslagets område. Andre tilhengere må heller ikke settes slik at de tar opp parkeringsplasser.

I fellesgarasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind.
Oppbevaring av brannfarlige eller eksplosive stoffer er strengt forbudt. Garasjen skal holdes låst.
Pass på at rulleport går ned når du kjører inn i garasjen. Lek, sykling o.l er ikke tillatt.

Bilreprasjoner og bilvask er ikke tillatt i garasjen, eller på plassen v inngangspartiene.

## 9. DYREHOLD

Søknad om dyrehold skal sendes styret før man anskaffer dyret. Det er tillatt å anskaffe og holde hund/katt i borettslaget. Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund/katt forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser og underskrive en "ERKLÆRING OM DYREHOLD".

Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Dersom det kommer berettigde klager over dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte , forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke oppnås. Styret avgjør i tvistetilfeller om en klage er berettiget.

## 10. ANDRE BESTEMMELSER

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i.h.t borettslagets vedtekter.

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer med boligen, dens utstyr eller innredning eller sette opp antenne/parabol på eiendommen. Jfr. Vedtektene.

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Alle plikter å varsle styret om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller Bob gjelder på lik linje med husordensreglene.

## 11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

Brudd på vedtektene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret som avgjør hvordan det skal reageres.

Husordensreglene er en del av vedtektene og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene/vedtektene vil få konsekvenser for leieforholdet.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 206/274/0/0
Utlistet 09. februar 2026

## Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261789174** | Grunneiendom | 0 | Ja | 8 629,9 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5265000 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, PLAN FOR UTBYGGING/BEBYGGELSESPLAN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.09.1980 | | 90,8 % |
| 5265103 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, BOLIGAREAL C OG D | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.03.1981 | | 4,3 % |
| 5260000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.02.1980 | | 2,3 % |
| 5265200 | 31 | ÅSANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ULVHØYEN, BOLIGAREAL H-J-K | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.10.1981 | 190001842 | 2,2 % |
| 5265300 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT, BOLIGAREAL A, B, E OG F, BEBYGGELSESPLAN (PLAN FOR UTBYGGING) | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.10.1981 | | 0,4 % |
| 5260000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.02.1980 | | < 0,1 % (191,7 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 5265201 | 31 | ÅSANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ENDRING BEBYGGELSESPLAN | 190001842 | 17.10.1983 |
| 5265202 | 31 | ÅSANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ENDRING BEBYGGELSESPLAN OMRÅDE J | 190001842 | 19.07.1984 |
| 5265001 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, ENDRING | | 04.08.1981 |
| 4290006 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT, FELT III OG IV, BUSSLOMME | | 08.03.1980 |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 80,4 % |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1130 - Sentrumsformål | Sentrumskjerne | S10 | 9,9 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 9,7 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 5260008 | 31 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, ULVEDAL SENTER, PARKERINGSPLASS | 3 | 190001295 |
| 5260005 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, BOLIGAREAL C OG D, GRENDAHUS | 3 | - |
| 5280003 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII/IX, FRIOMRÅDE | 3 | 190710183 |
| 5830000 | 30 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII | 3 | - |
| 5285200 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE | 3 | - |
| 5260012 | 31 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, OMREGULERING TOMT GYMBYGG | 3 | 190001295 |
| 4160000 | 30 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV SAMLEVEG B | 3 | - |
| 5260100 | 30 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT | 3 | 190000845 |
| 4290000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 206/534 | 139685407-2 | Påbygg | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 15.10.2019 | 201822833 |

Skrevet ut 09. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

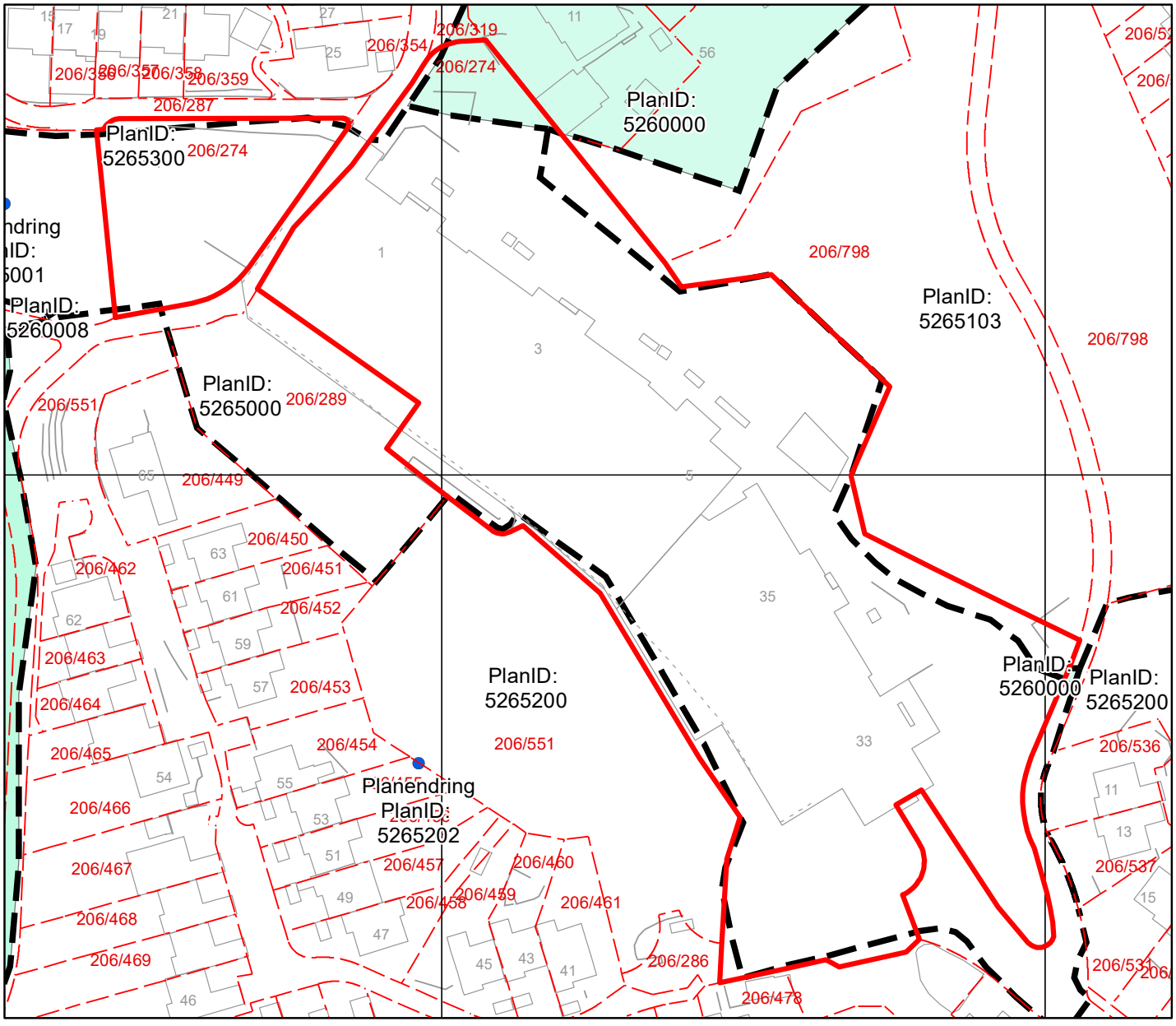
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/274/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Ulvedalen 3

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5260000, 5265000, 5265103, 5265200, 5265300

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

Eiendomsmarkering



# Reguleringsplan på grunnen

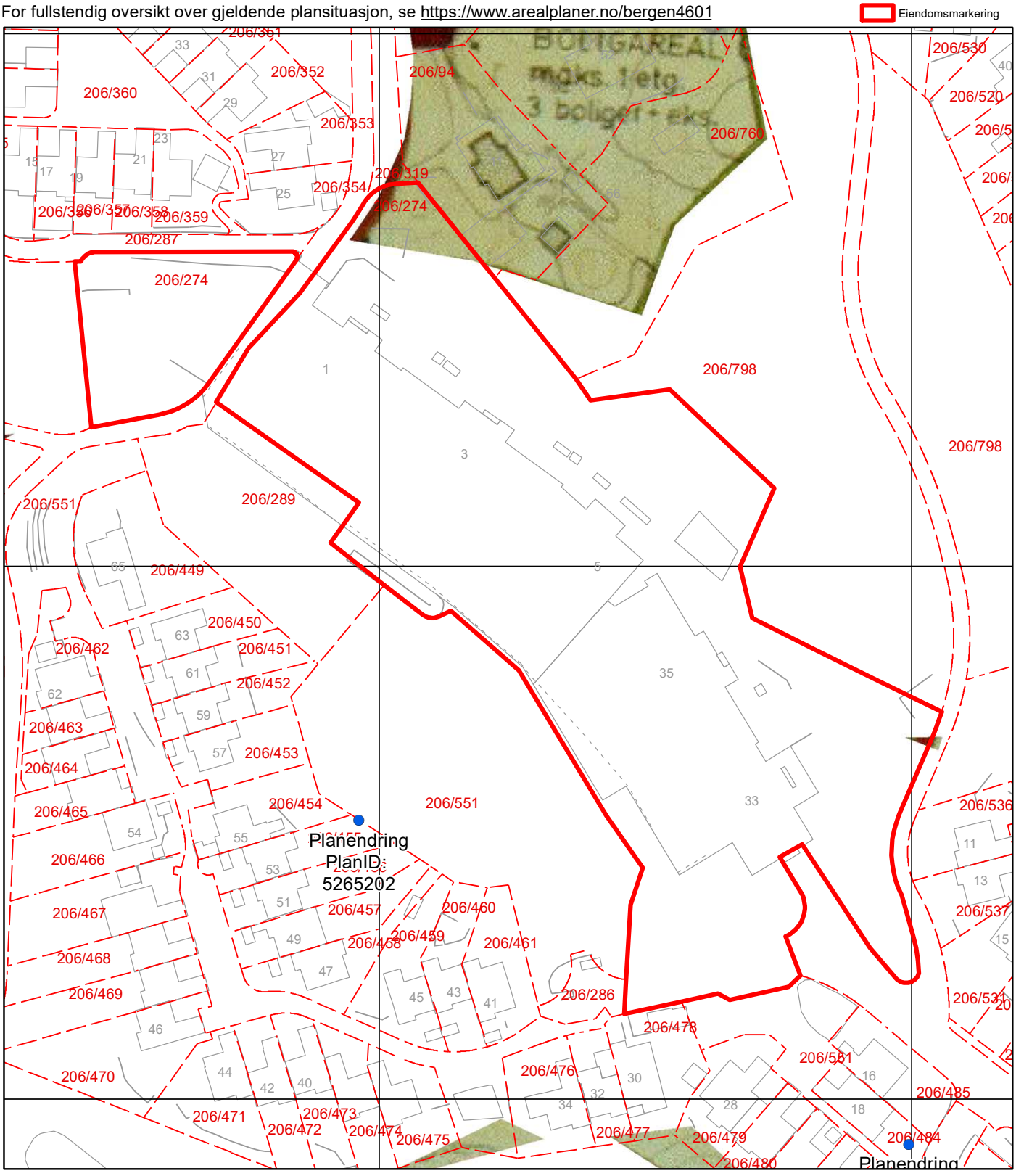
Arealplan-ID: 5260000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/274/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Ulvedalen 3

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



Arkiv 22.6.2

Saksb.

BYGGEOMRÅDER

- bolig <2etg /<4etg
- komb bolig / forretn.
- almennyttige formål
- forretning / erverv
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER

- kjøreveier off
- gangveier off

FRIOMRÅDER

- park
- turveier

ANDRE BESTEMMELSER

- kjøreveier felles
- gangveier felles
- parkeringsanlegg felles
- fellesareal

- Planens begrensningslinje
- Tomtegrense
- Eksist. bygg

0 10 20 30 40 50 m

R. 5. 526

Planlagt i samarbeid med arkitektene A. og J. Molden

# ASANE FLAKTVEIT FELT VI

## Forslag til reguleringsplan

Plan: ejh

Tegn: kbd

Dato: 26.3.79

Rev: 29.5.79

Mål: 1:1000

Plan nr: R-525.08

Tegn nr: 01

Kartbl:

**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
**Reguleringsavdelingen**

**Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av** 28. juni 1979 og 26. oktober 1979

# Reguleringsplan på grunnen

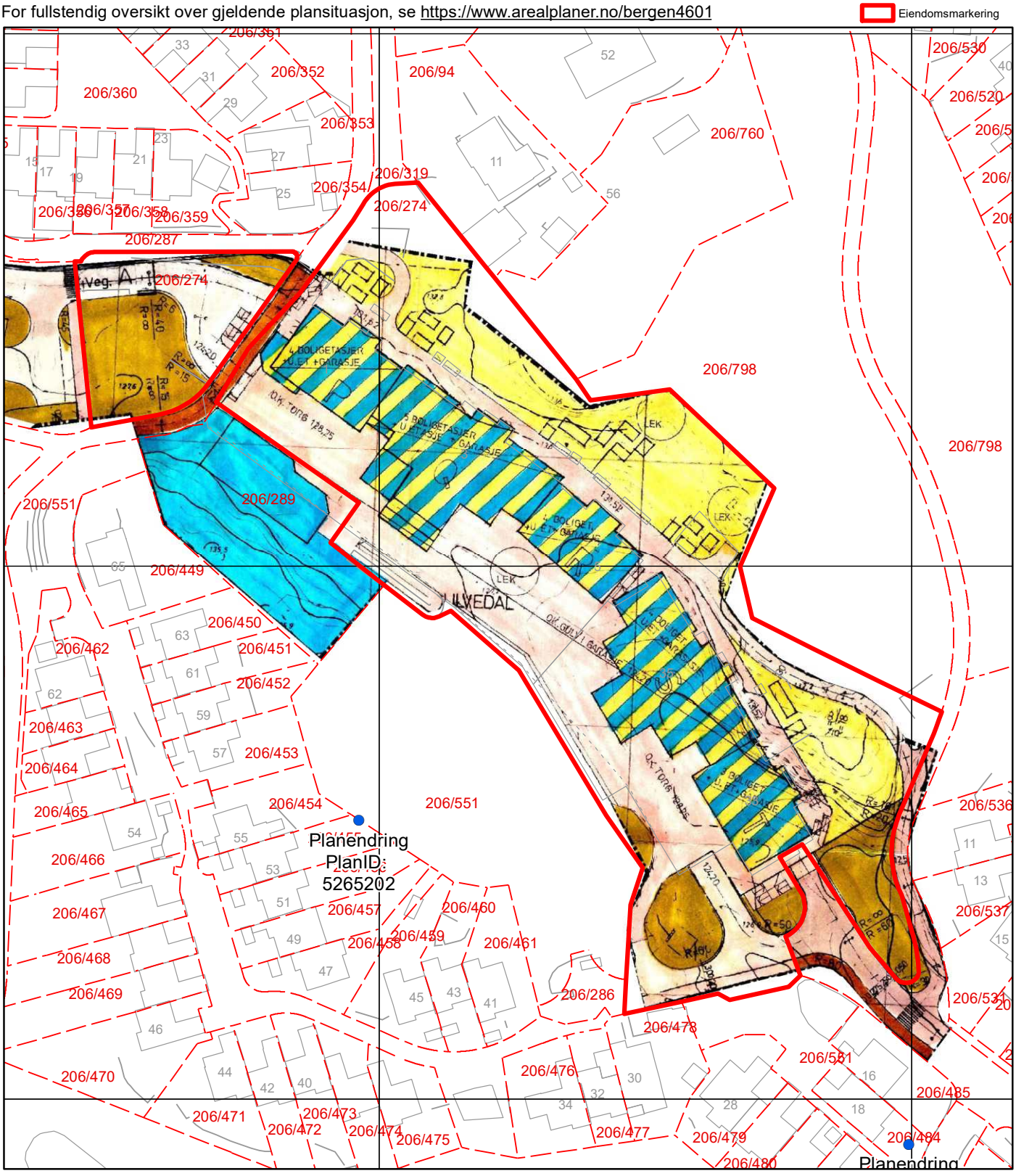
Arealplan-ID: 5265000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/274/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Ulvedalen 3

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



BYGGEOMRÅDER

- bolig småhus
- bolig blokk
- komb. bolig og forretn.
- alm. nyttige formål
- forretning/erhverv
- off. bygninger

TRAFIKKOMRÅDER

- off. kjørevei
- off. gangvei/fortau

FRIOMRÅDER

- park
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER

- felles kjørevei
- felles gangvei
- felles parkeringsanlegg
- fellesareal

planens begrensning

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAV.
28 AUG. 1980
Arkiv: 504.4
Saksb. Hamre
R. nr. 1500-80

N

0 10 20 30

målestokk 1:500

**BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELAG**

# FLAKTVEIT ÅSANE
ULVEDAL

BEBYGGELSESPLAN
FOR DEL AV FELT VI m.1:500

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG 29. februar 1980
JAN HAALAND ARKITEKT MNAL

| | |
|---|---|
| K | |
| J | |
| I | |
| H | |
| G | |
| F | |
| E | |
| D | |
| C | 25.8.80 grenser mm |
| B | 30.5.80 |
| A | 18.3.80 |
| | REVISJONER |

TEGN. NR. 01

# Reguleringsplan på grunnen

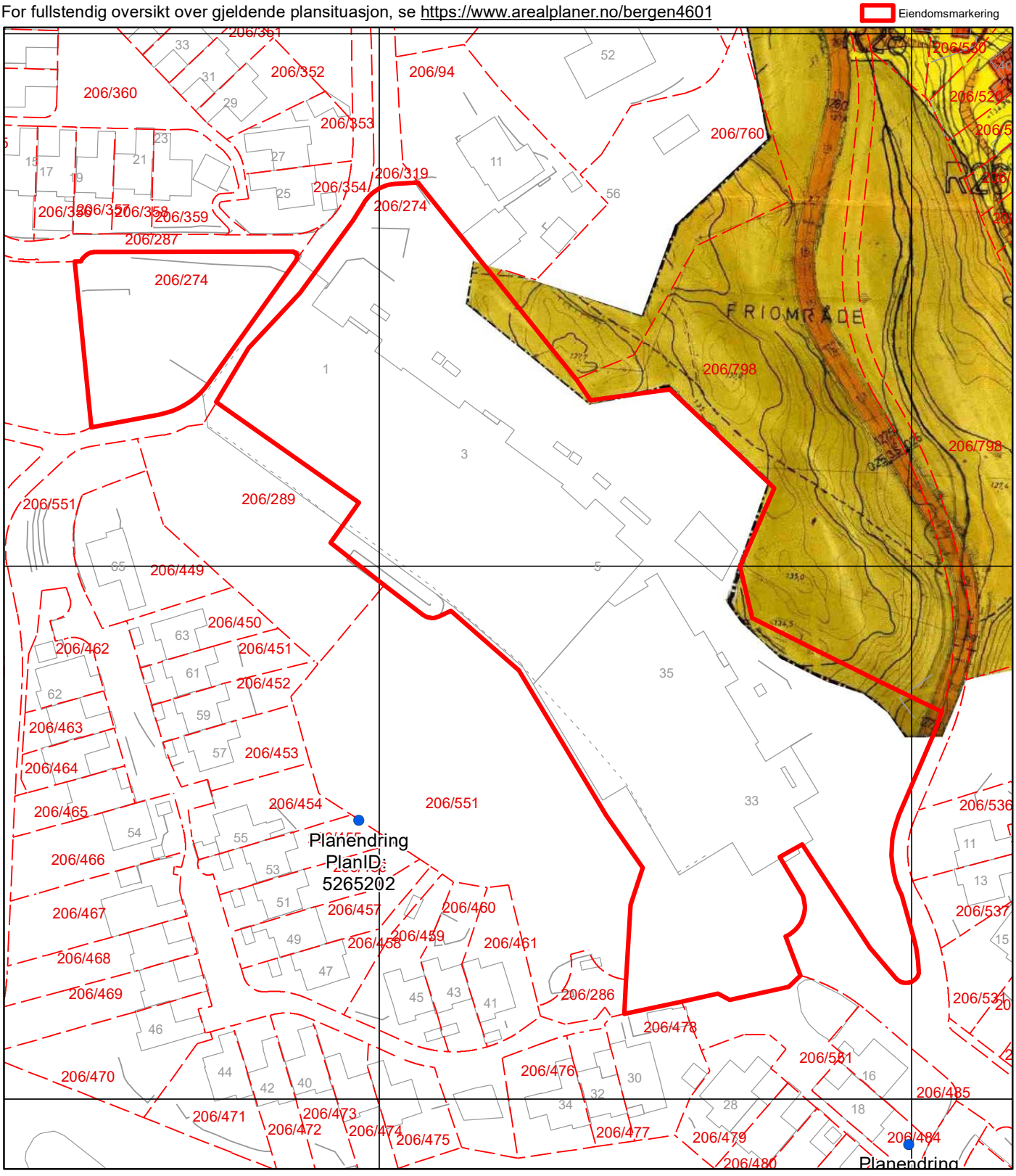
Arealplan-ID: 5265103
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/274/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Ulvedalen 3

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



BYGGEOMRÅDER

- bolig småhus
- bolig blokk
- komb. bolig og forretn.
- alm. nyttige formål
- forretning/erhverv
- off. bygninger

TRAFIKKOMRÅDER

- off. kjørevei
- off. gangvei/fortau

FRIOMRÅDER

- park
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER

- felles kjørevei
- felles gangvei
- felles parkeringsanlegg
- fellesareal

planens begrensning

HØYERE DETALJERINGSGRAD

- skjæring
- fylling

BYUTVIKLINGSSE. ..
REGULERINGS
23 FEB. 1981
Arkiv: 5044
Soksb. Hamre

N

R nr. 289-81

10 20 30

målestokk 1:500

R.5.526.51.03.

BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELAG

# FLAKTVEIT ÅSANE
## BREKKENE EINEBERGSLEITET

BEBYGGELSESPLAN
FOR DEL AV FELT VI m.1:500

| | |
|---|---|
| K | |
| J | |
| I | |
| H | |
| G | |
| F | |
| E | |
| D | |
| C | |
| B | 6.2.81 |
| A | 21.1.81 |
| | REVISJONER |

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG 11. JULI 1980

JAN HAALAND ARKITEKT MNAL

TEGN. NR. 02

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

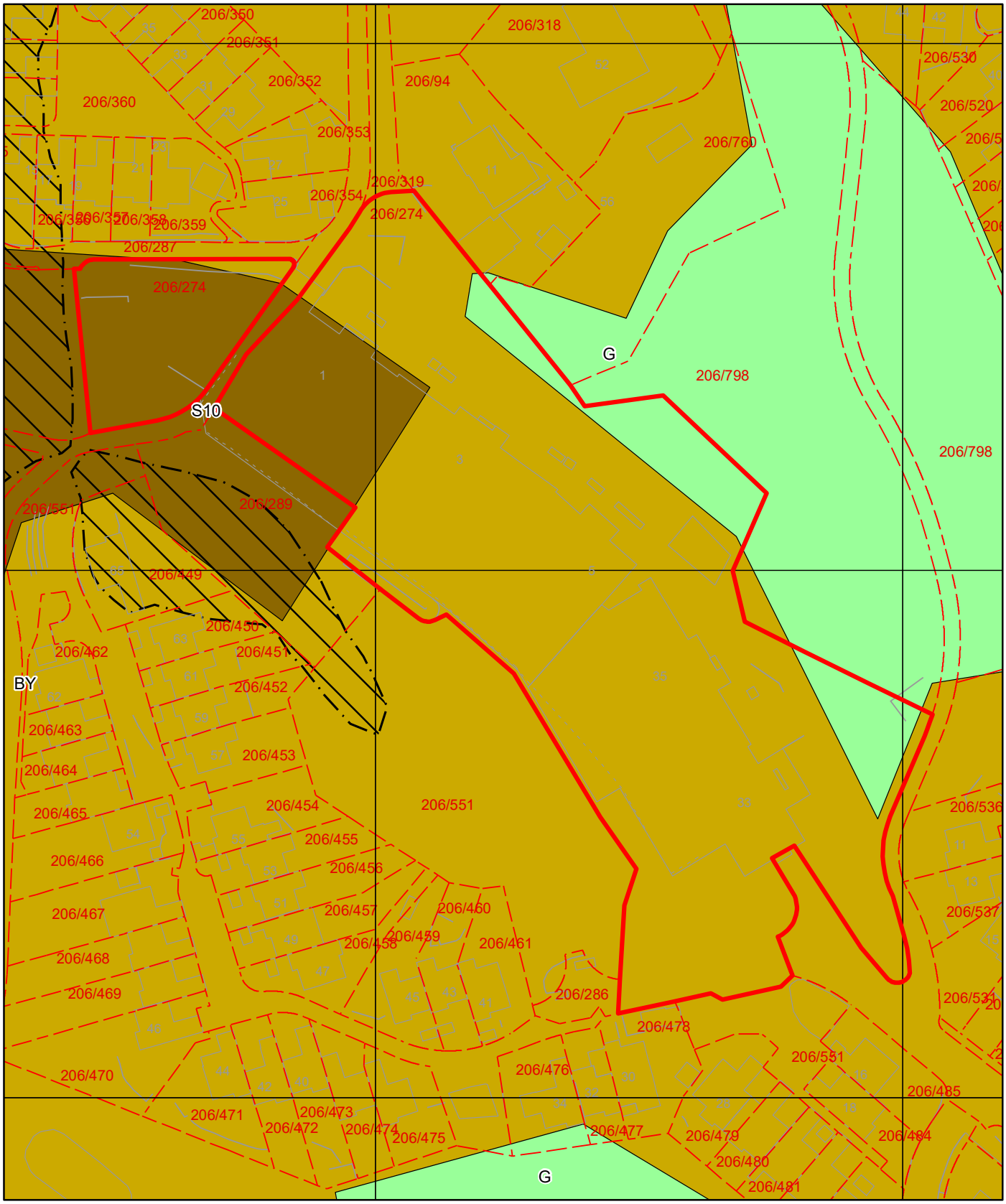
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/274/0/0
Adresse: Ulvedalen 3

N

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

Eiendomsmarkering (2)



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

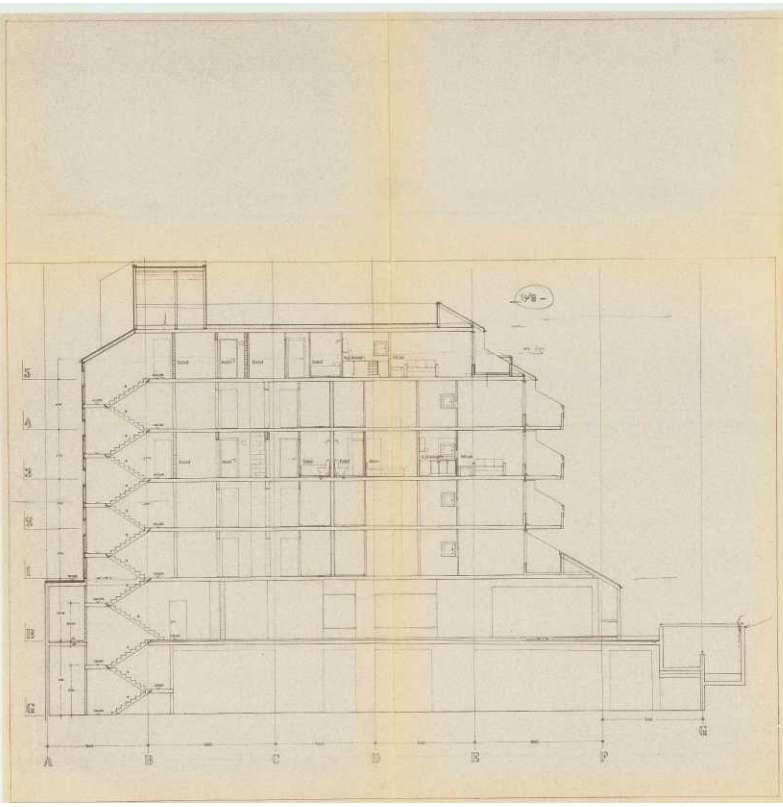

Støysone gul

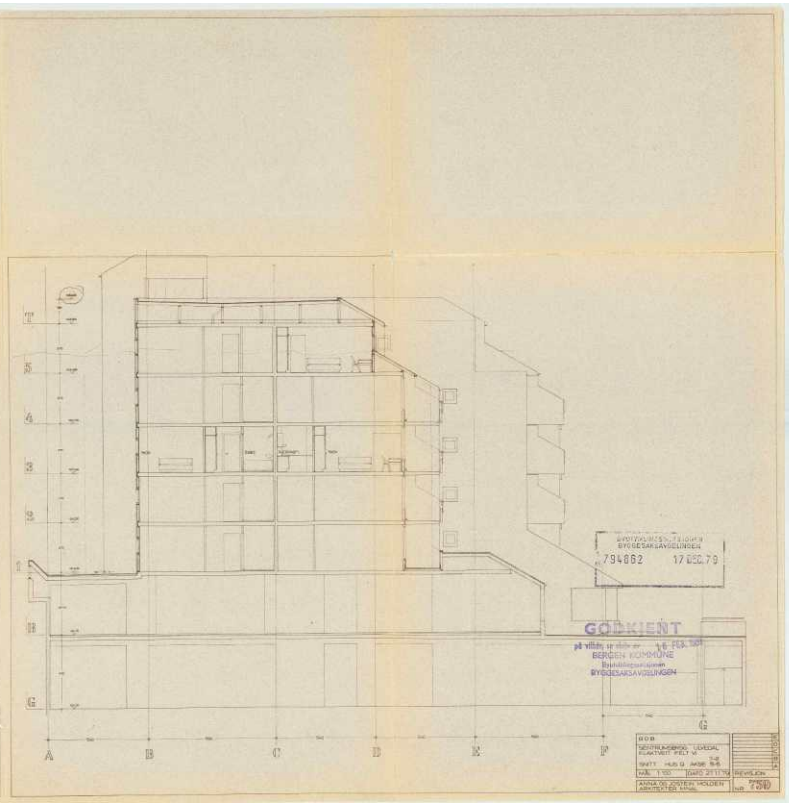
**KPA2018 Arealformål**

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

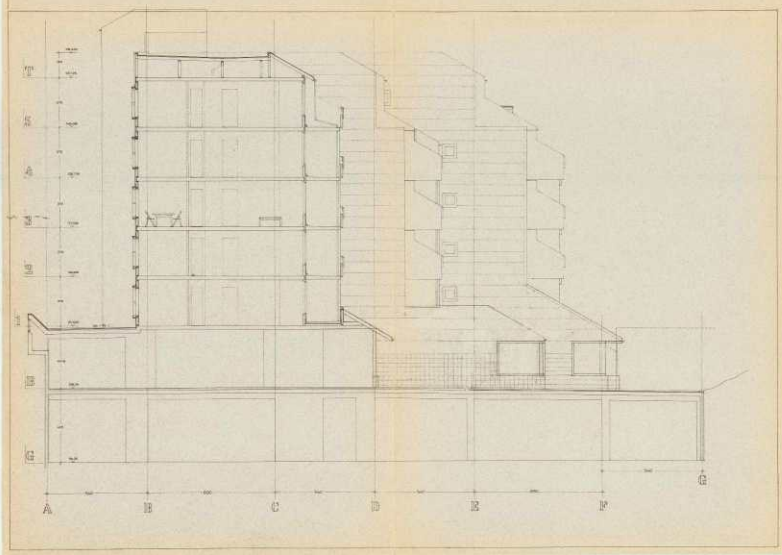


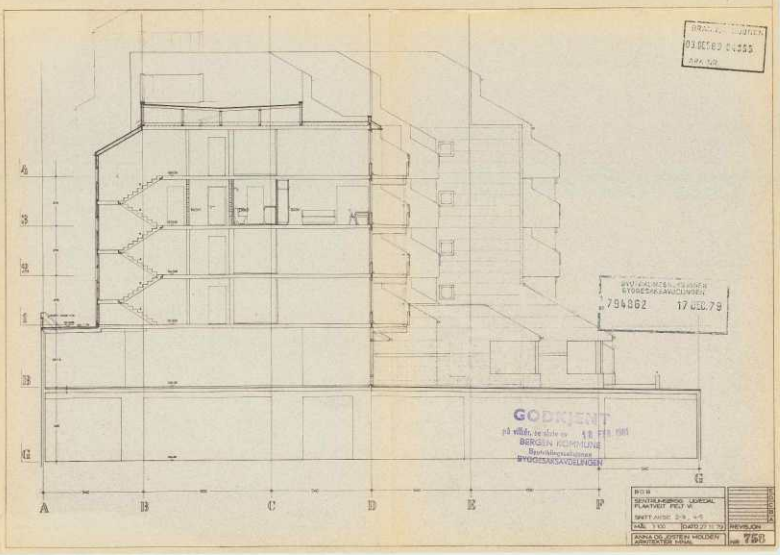




BYGNINGS- TILSYN
BYGGESAKSAVDELINGEN
794862 17.05.79

GODKJENT
på vilkår av tiltak av 16 FEB. 1981
BERGEN KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BOB
BOSTEDSBYGG LOKALSENTER FELT M
SNITT HUS G AKSE 5-6
SKALA 1:100 DATO 27.11.78
ARNA OG JOSTEIN HOLDEN ARKITEKTER A/S
REVIDERT




GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18. FEB. 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

794862 17 DEC. 79

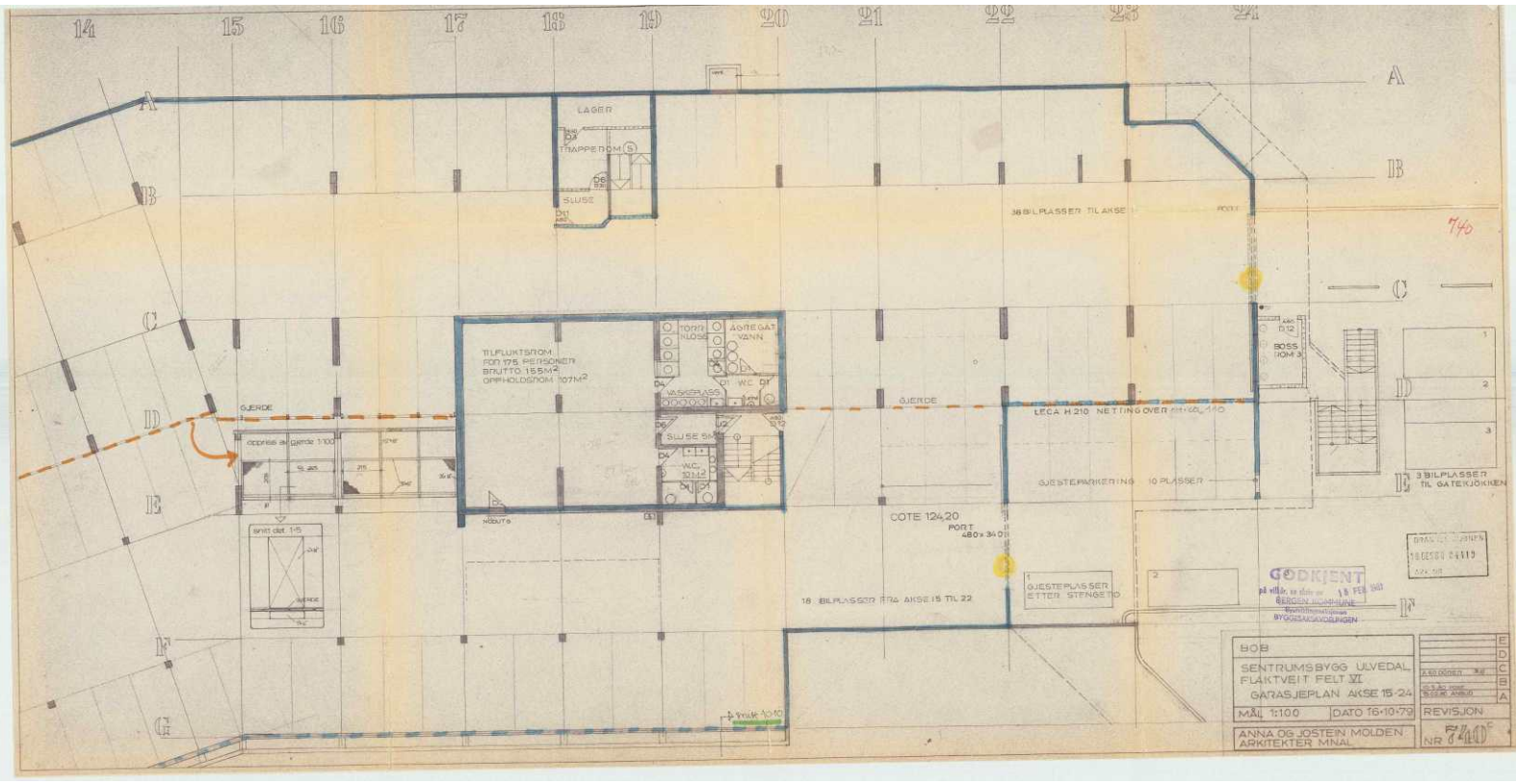
BOB
SENTRUM-KIRKE, LOKAL
PLANTEGT. PELT. VI

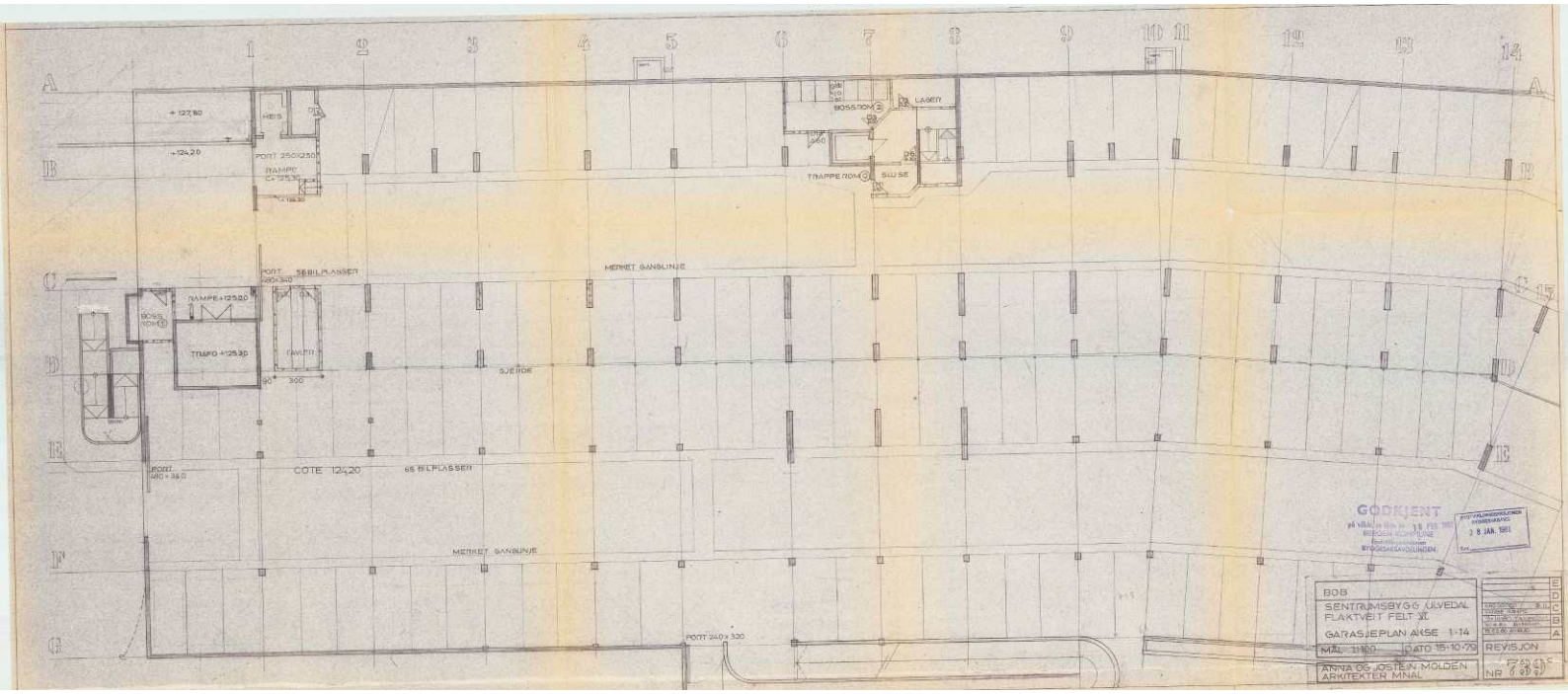
SKITT AVSK. 1:5 - 1:1

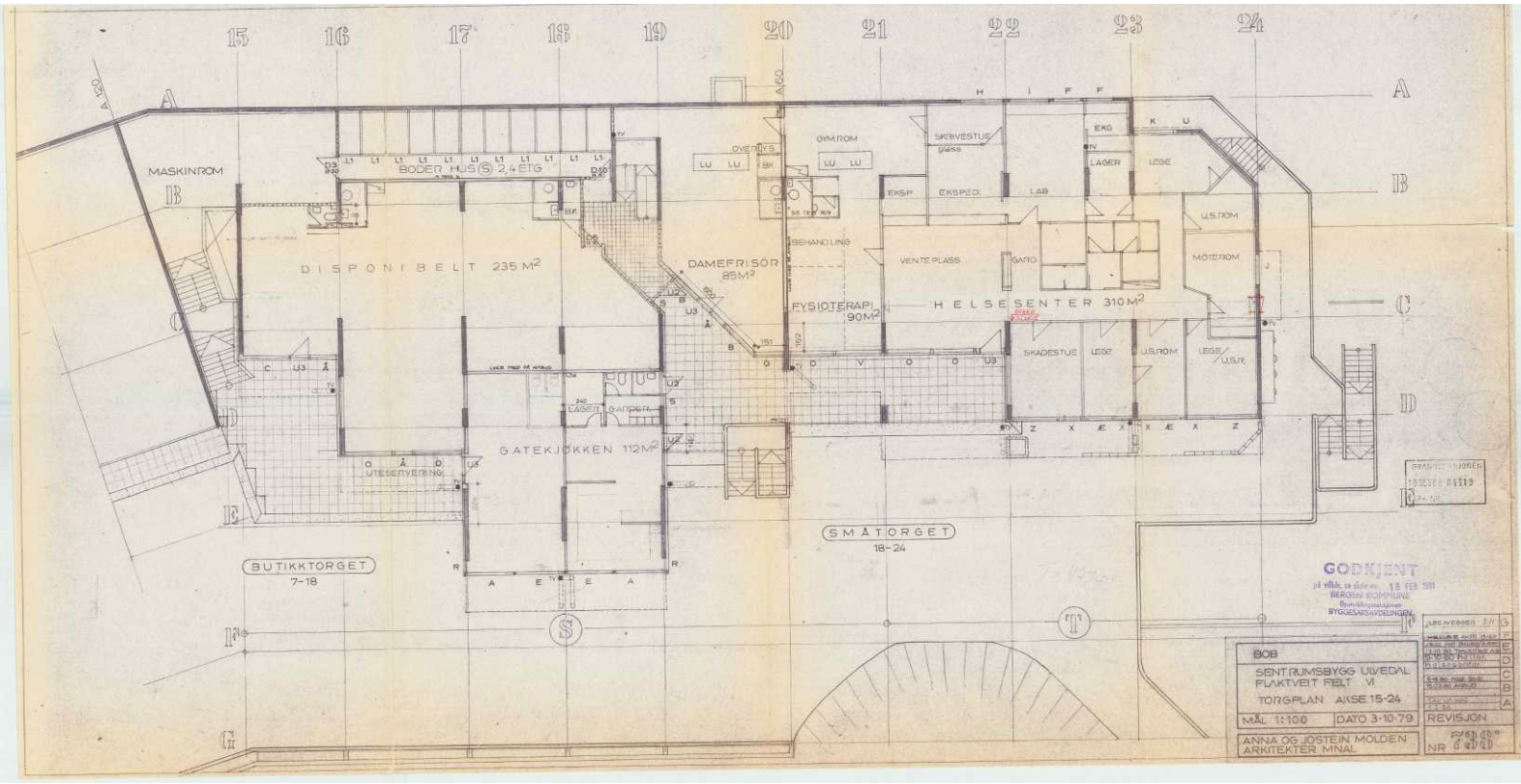
MÅL 1:100 [DATO] 27.11.79 REVISJON

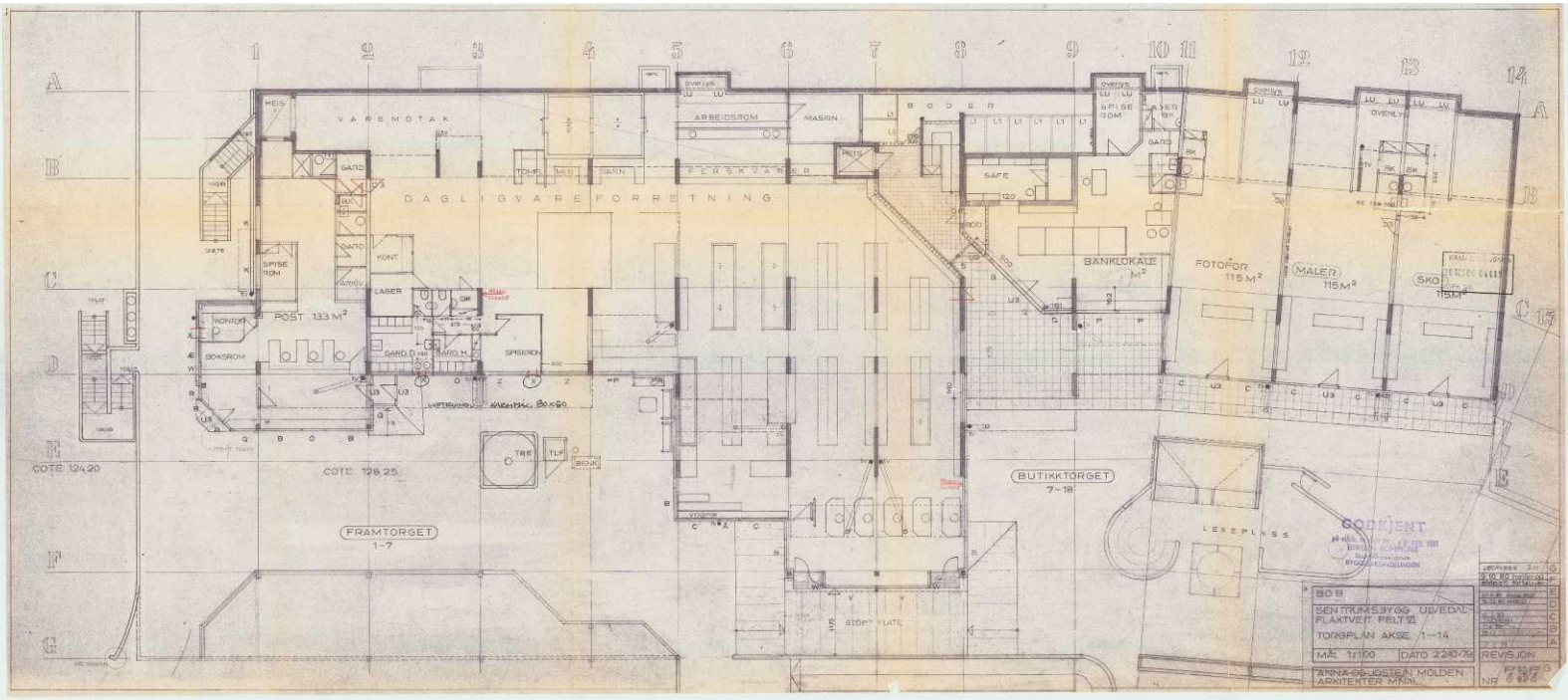
ARNA OG JØSTEIN HOLDEN
ARKITEKTER MNAL

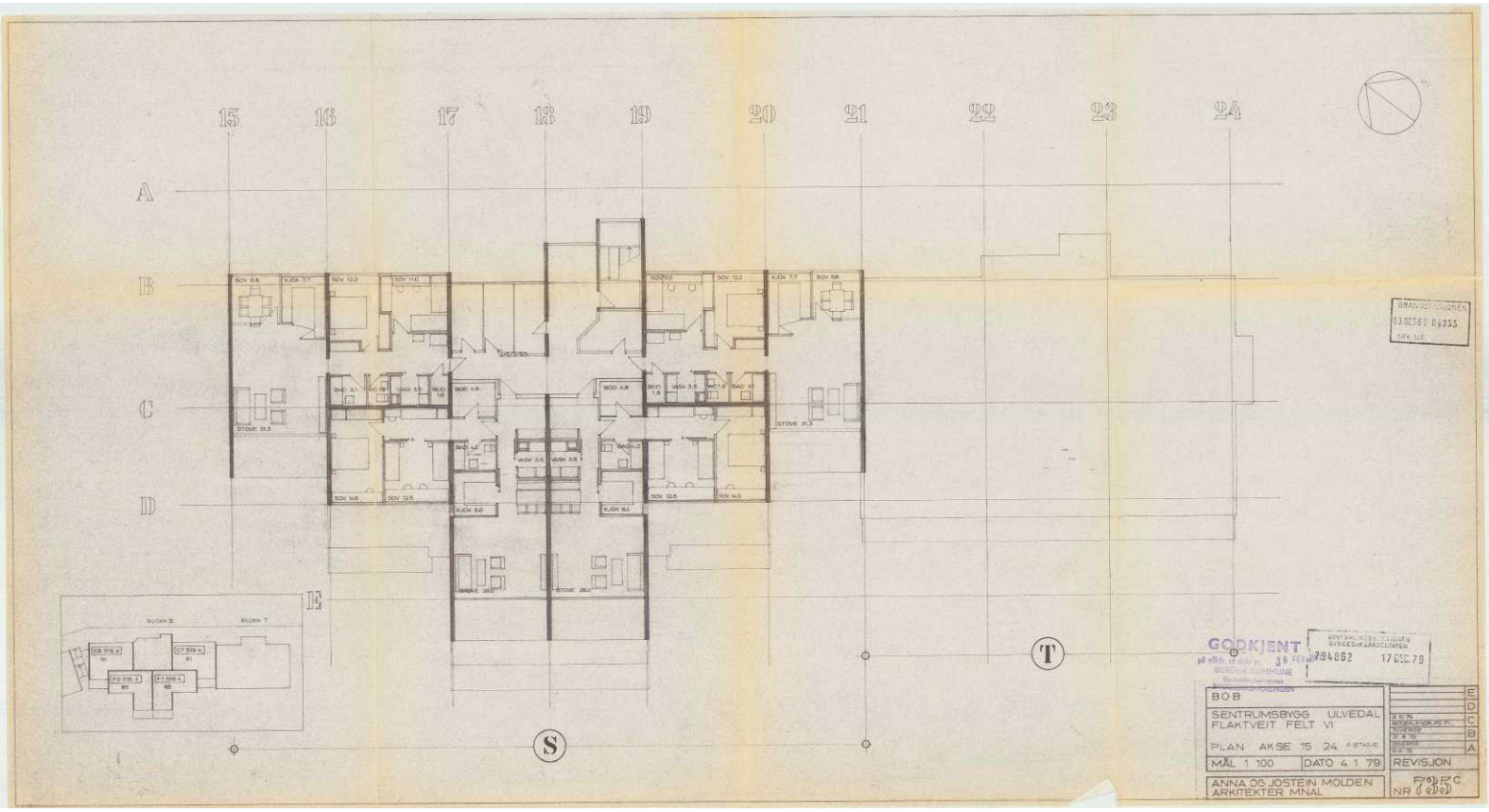
NR. 750


14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
A
B
C
D
E
F
G
LAGER
TRAPPEROM
SLUSE
38 BILPLASSER TIL AKSE
TILFLUKTSROM
500 PERSONER
BRUTTO 155M²
OPPHOLDSROM 107M²
TØRR
KLOSS
AGGREGAT
VANN
VASKERAS
WC
SLUSE
WC
UTE
GJERDE
LECA H 210
GJESTEPARKERING 10 PLASSER
BOSS
ROM 3
3 BILPLASSER
TIL GATEKJØKKEN
COTE 124,20
PORT
480 x 340
1
GJESTEPLASSER
ETTER STENGE TID
18 BILPLASSER FRA AKSE 15 TIL 22
GODKJENT
BYGGESAKSAVDELINGEN
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT VI
GARASJEPLAN AKSE 15-24
MÅL 1:100
DATO 16-10-79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 8140


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
A
B
C
D
E
F
G
+ 127,80
+ 124,20
HEIS
PORT 250x230
RAMPE
BOSS TONG
LAGER
TRAPPE 70M
SLUSE
PORT 580x340
58 BILPLASSER
MERKET SANDLINJE
RAMPE +125,20
TRAFO +125,20
SJAKT
90
300
SJAKT
COTE 12,20
68 BILPLASSER
MERKET SANDLINJE
PORT 240 x 330
GODKJENT
8 JAN. 1981
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT XI
GARASJEPLAN AKSE 1-14
M/1:100
DATO 15-10-79
REVISJON
ARNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 7.69.12


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
A B C D E F G
MASKINROM
BODER HUS (S) 2.4 ETG
DISPONIBELT 235 M²
GATEKJØKKEN 112M²
UTESERVERING
DAMEFRISØR 88M²
FYSIOTERAPI 90M²
BEHANDLING
VENTEPLASS
GARD
HELSESENTER 310 M²
SKADESTUE
LEGE
U.S.ROM
MØTEROM
EKSP
EKSPED.
LAB
LAGER
SKRIVESTUE
GYM.ROM
OVERLYS
LAGER
GARDER
BUTIKKTORGET
7-18
SMÅTORGET
18-24
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18 FEB 1981
BERGEN KOMMUNE
Bygningsrådet
BYGGESAKSAVDELINGEN
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT VI
TORGPLAN AKSE 15-24
MÅL 1:100
DATO 3-10-79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL


VAREMOTAK
DAGLIGVAREFORRETNING
ARBEIDSROM
MASKIN
BODEN
FLESKVARER
SPISE 70M
SPISE 70M
SPISE 131
GARD.
SAFE
BANKLOKALE M²
FOTOFOR 115 M²
MALER 115M²
SKO 115M²
POST 133 M²
KONTOR
EKSPEDISJONSROM
KONT.
LASER
GARD. D
GARD. H
SPISEROM
COTE 124,20
COTE 128,25
FRAMTORGET 1-7
BUTIKKTORGET 7-18
LEKEPLASS
TRE
TLF
BENK
STOPP PLATE
GODKJENT
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
PLAKTVEIT FELT 12
TOMTEPLAN AKSE 1-14
MÅL 1:100
DATO 2240-79
REVISJON
ARNFINN JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 8 87

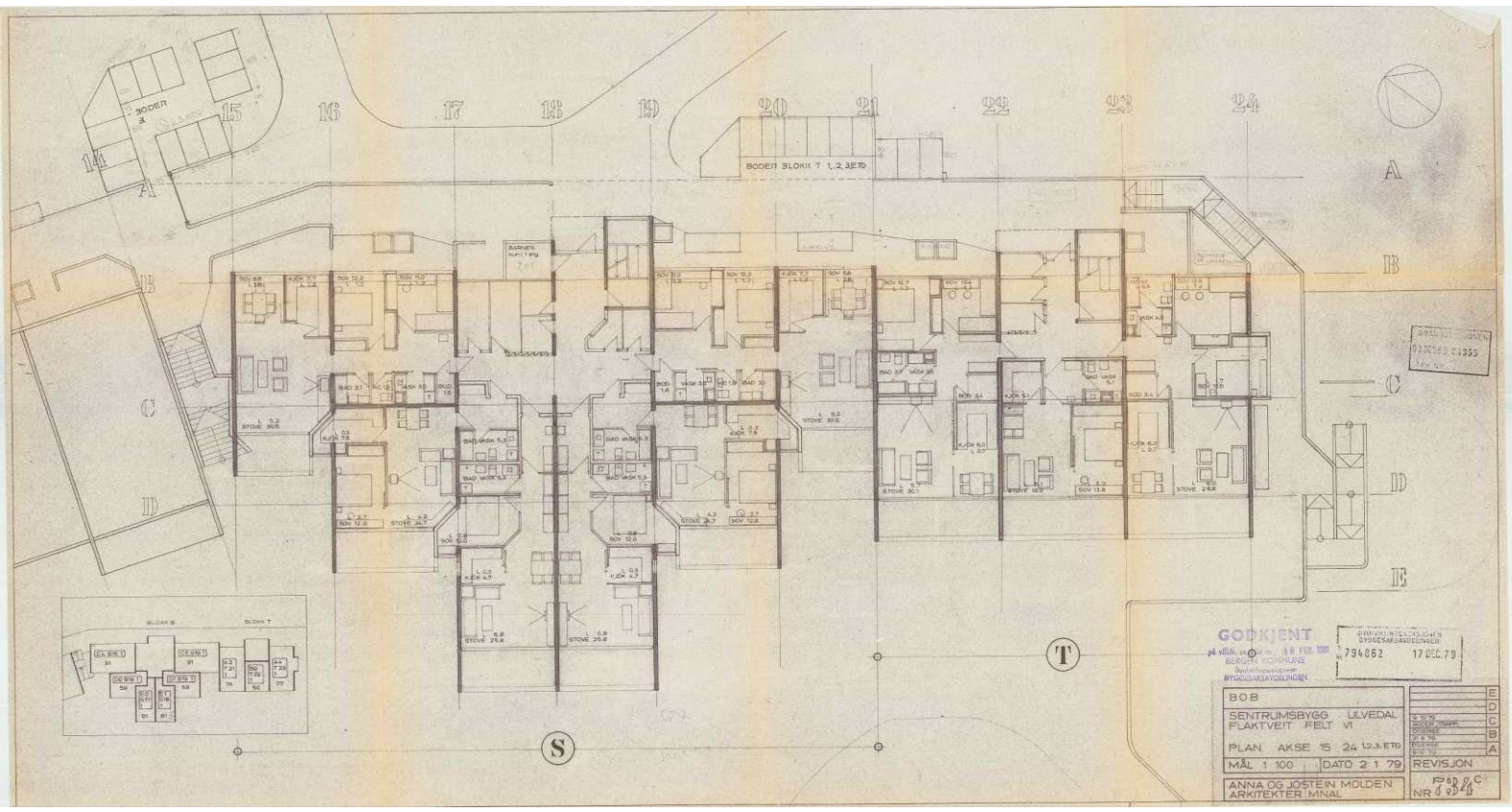


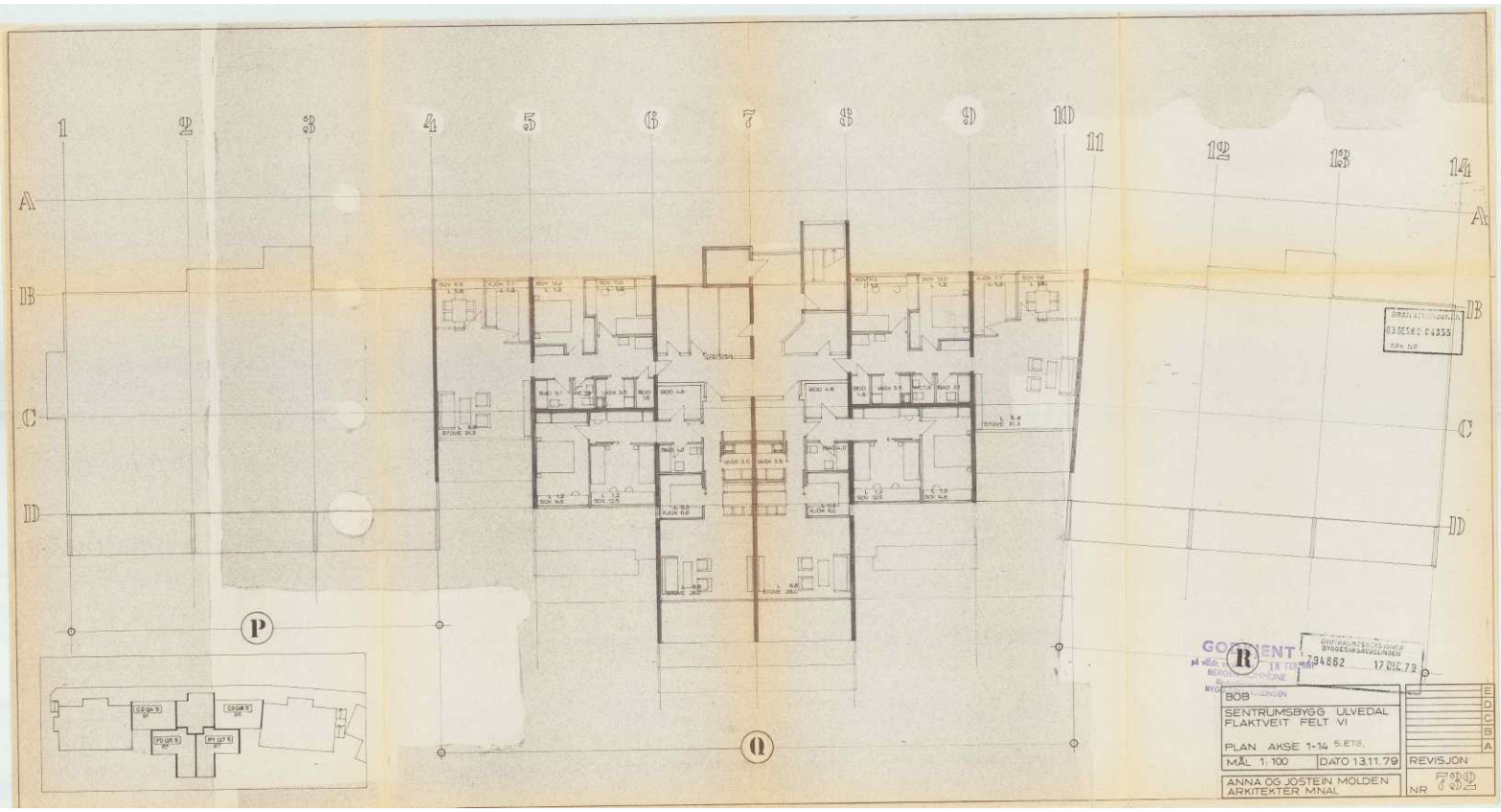

GRANSKET OG GODKJENT
03 DES 79 0355
TEK 1/8

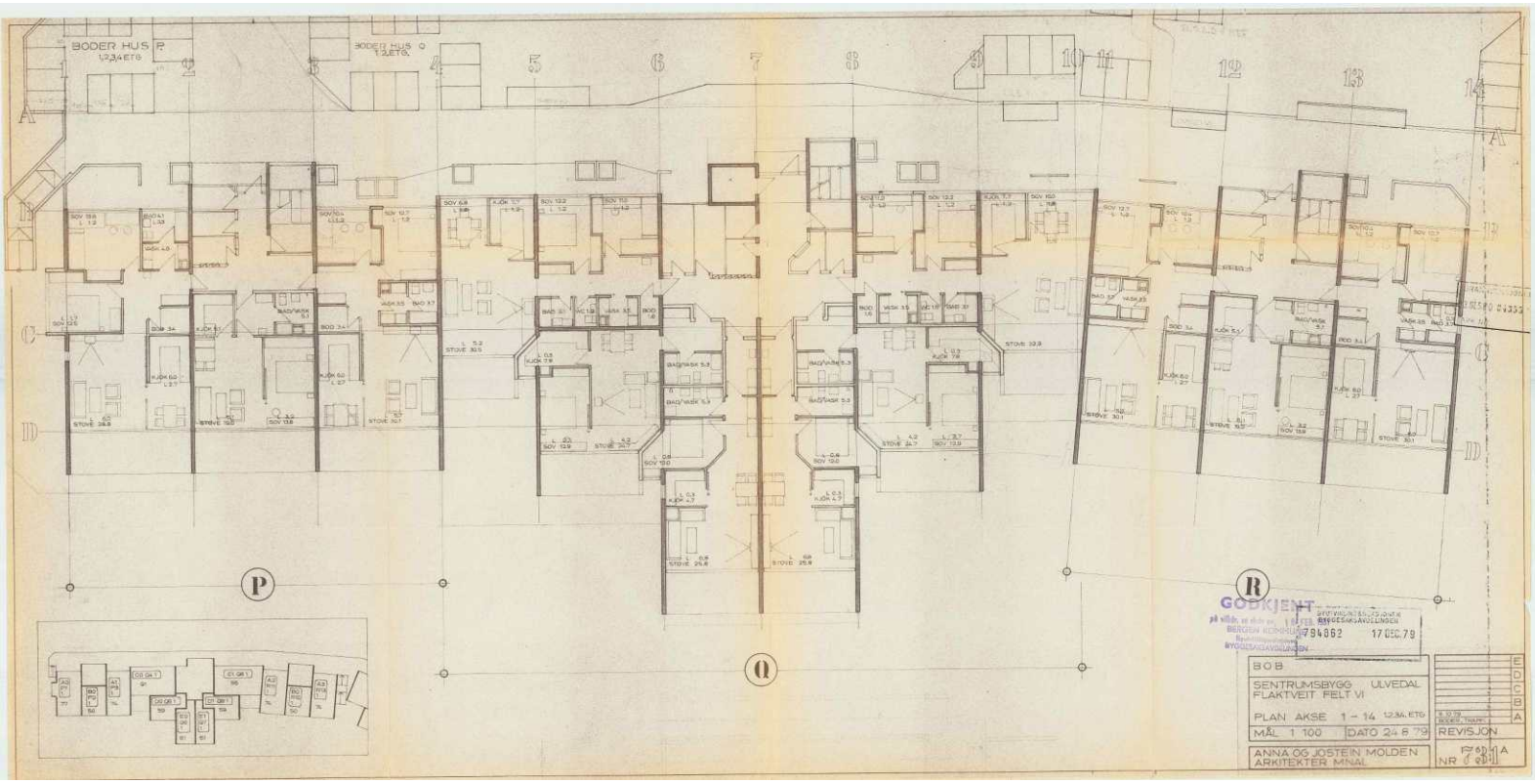
GODKJENT
BYGGESAKSAVDELINGEN
794862 17 DEC. 79

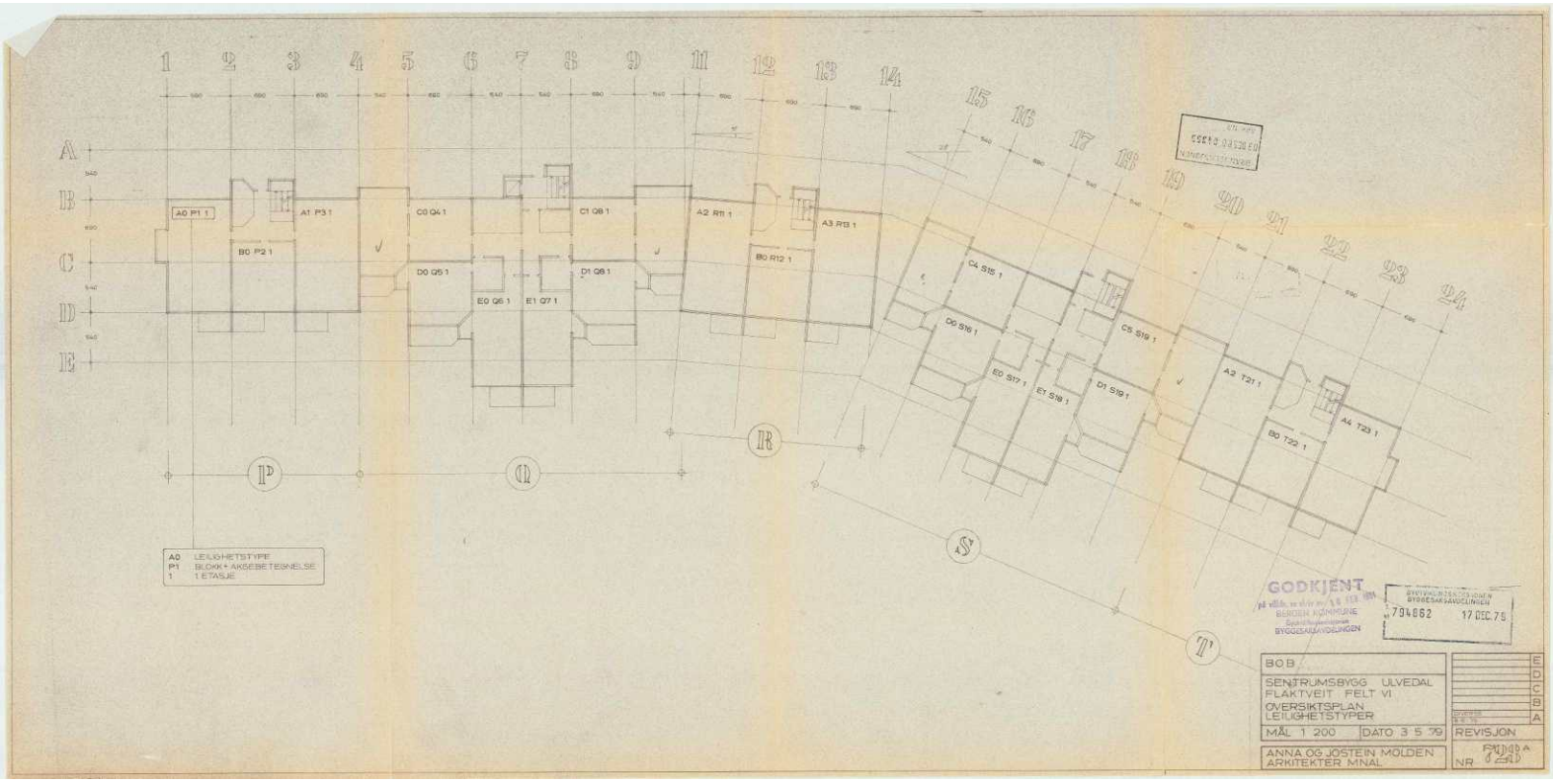
| | |
|---|---|
| BOB | |
| SENTRUMSBYGG ULVEDAL<br>FLAKTVEIT FELT VI | |
| PLAN AKSE 15 24 4 ETASJE | |
| MÅL 1 100 DATO 4 1 79 | REVISJON |
| ANNA OG JOSTEIN MOLDEN<br>ARKITEKTER MNAL | NR 7920 |

E
D
C
B
A


BODER
BODER BLOKK T 1.2.3ETG
BARNEHJ.
BLOKK S
BLOKK T
S
T
GODKJENT
BERUM KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
PLAKTVEIT FELT VI
PLAN AKSE 15 24 1.2.3. ETG
MÅL 1 100
DATO 2 1 79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 4334


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
A
B
C
D
P
Q
R
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT VI
PLAN AKSE 1-14 5.ETG.
MÅL 1:100
DATO 13.11.79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 7902
17 DEC. 73


BODER HUS P
1,2,3 ETG
BODER HUS Q
1,2,ETG
P
Q
R
GODKJENT
794862
17.DEC.79
BOB
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT VI
PLAN AKSE 1 – 14 1.2.3A. ETG
MÅL 1:100
DATO 24.8.79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 8011 A


A0 P1 1
A1 P3 1
B0 P2 1
C0 Q4 1
D0 Q5 1
E0 Q6 1
E1 Q7 1
C1 Q8 1
D1 Q8 1
A2 R11 1
B0 R12 1
A3 R13 1
C4 S15 1
D6 S16 1
E0 S17 1
E1 S18 1
D1 S19 1
C5 S19 1
A2 T21 1
B0 T22 1
A4 T23 1
A0 LEILIGHETSTYPE
P1 BLOKK + AKSEBETEGNELSE
1 ETASJE
GODKJENT
BYGGESAKSAVDELINGEN
794862 17 DEC 75
B0 B
SENTRUMSBYGG ULVEDAL
FLAKTVEIT FELT VI
OVERSIKTSPLAN
LEILIGHETSTYPER
MÅL 1 200
DATO 3 5 79
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
NR 1 280

BERGEN KOMMUNE

# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

ULVEDAL SENTER V/BOD
STRANDGATEN 232
5011 BERGEN-NORDNES

FOTOGRAFERT
1 1 JAN. 1984
MIKRO

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 17/12/79 | Arkiv 503.1<br>Snr 794862 | 10/01/84 |

## F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FLAKTVEIT  Eiendom: 5-0106-0003

Byggherre: ULVEDAL SENTER V/BOD

Ansvarshavende: FYLKESNES ERIK

Bygningens art: BOLIG/BUTIKK/GAR  Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 17/12/79
Byggetillatelse gitt ..... : 18/02/81

Ulvedalen
33-35-3-1-5

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Normann Spurkeland
Avdelingsingeniør

KOPI TIL:

.....
Magnus Hinden
Bygningskontr

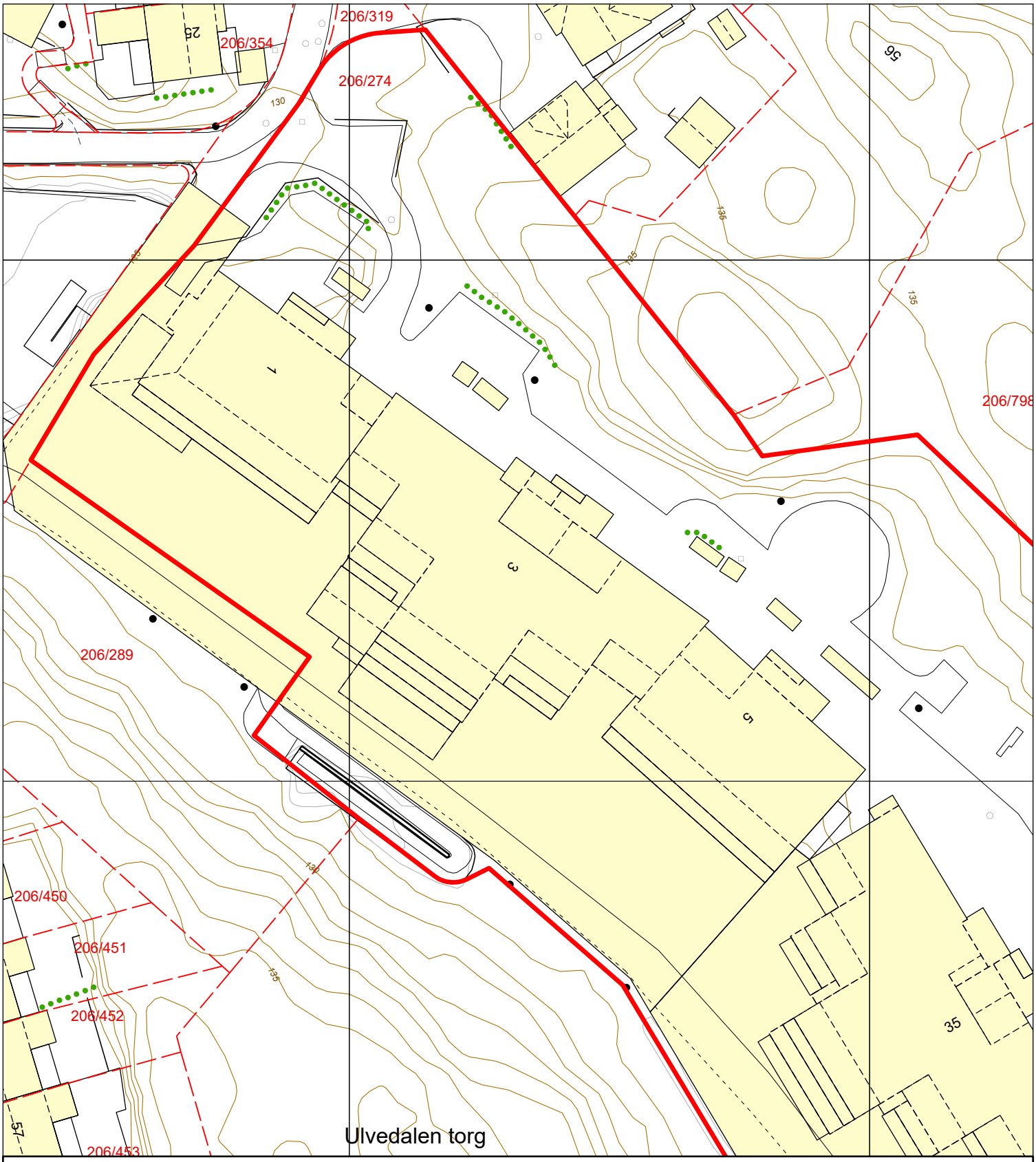
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/274/0/0
Adresse: Ulvedalen 3

BERGEN KOMMUNE

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Høydekote | Kraftledning | Innmålt tre | Kum |
| Byggemeldt bygning | Eiendomsgrense | Hekk | Flaggstang | Sluk |
| Fredet Bygg | Eiendomsgrense - usikker | Gangveg og sti | Mast | Toppunkt |
| Byggemeldt anlegg | Gjerde | Traktorveg | Hydrant | Fastmerker |

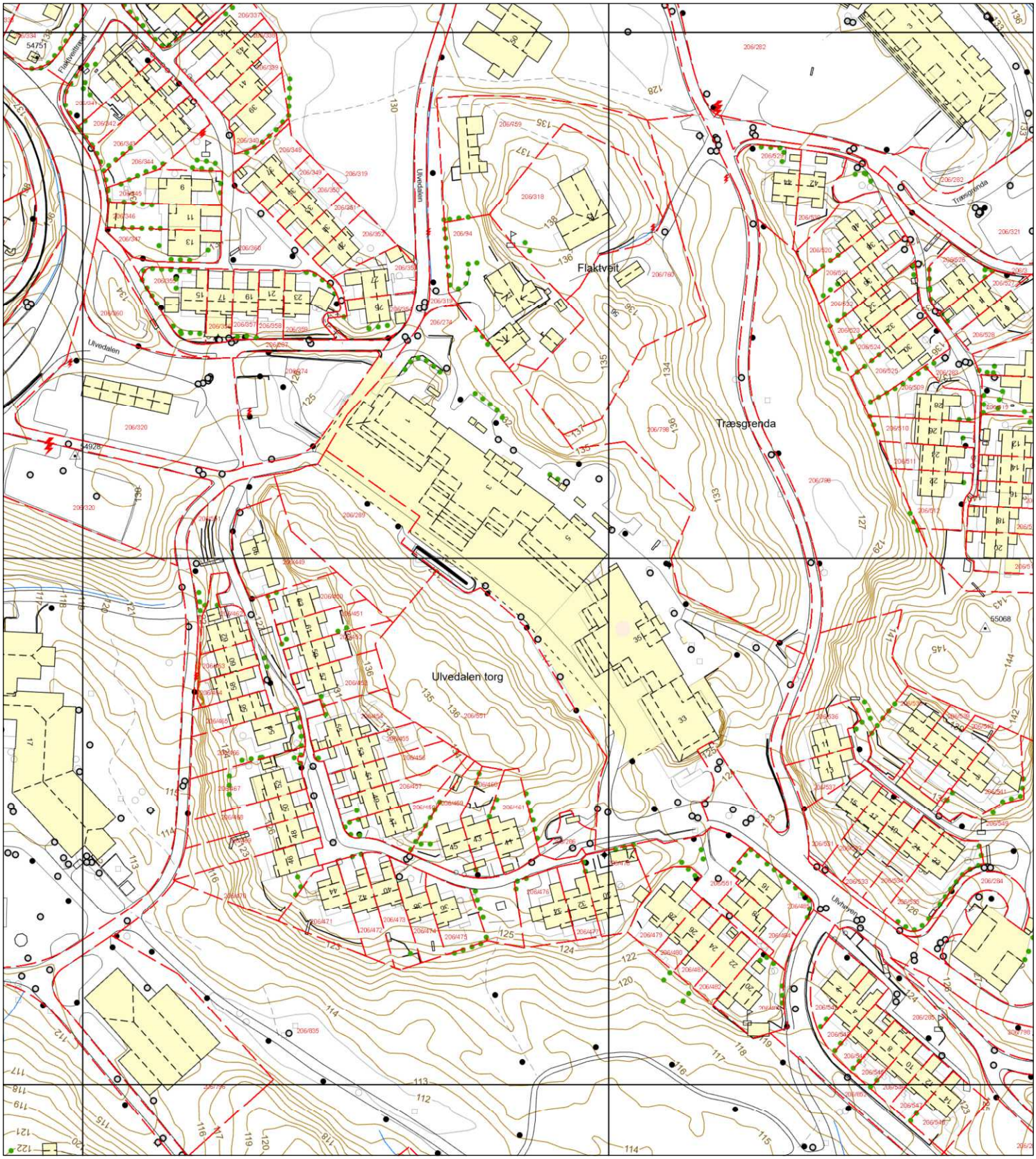
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 09.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/274/0/1
Adresse: <adresse>

N




Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

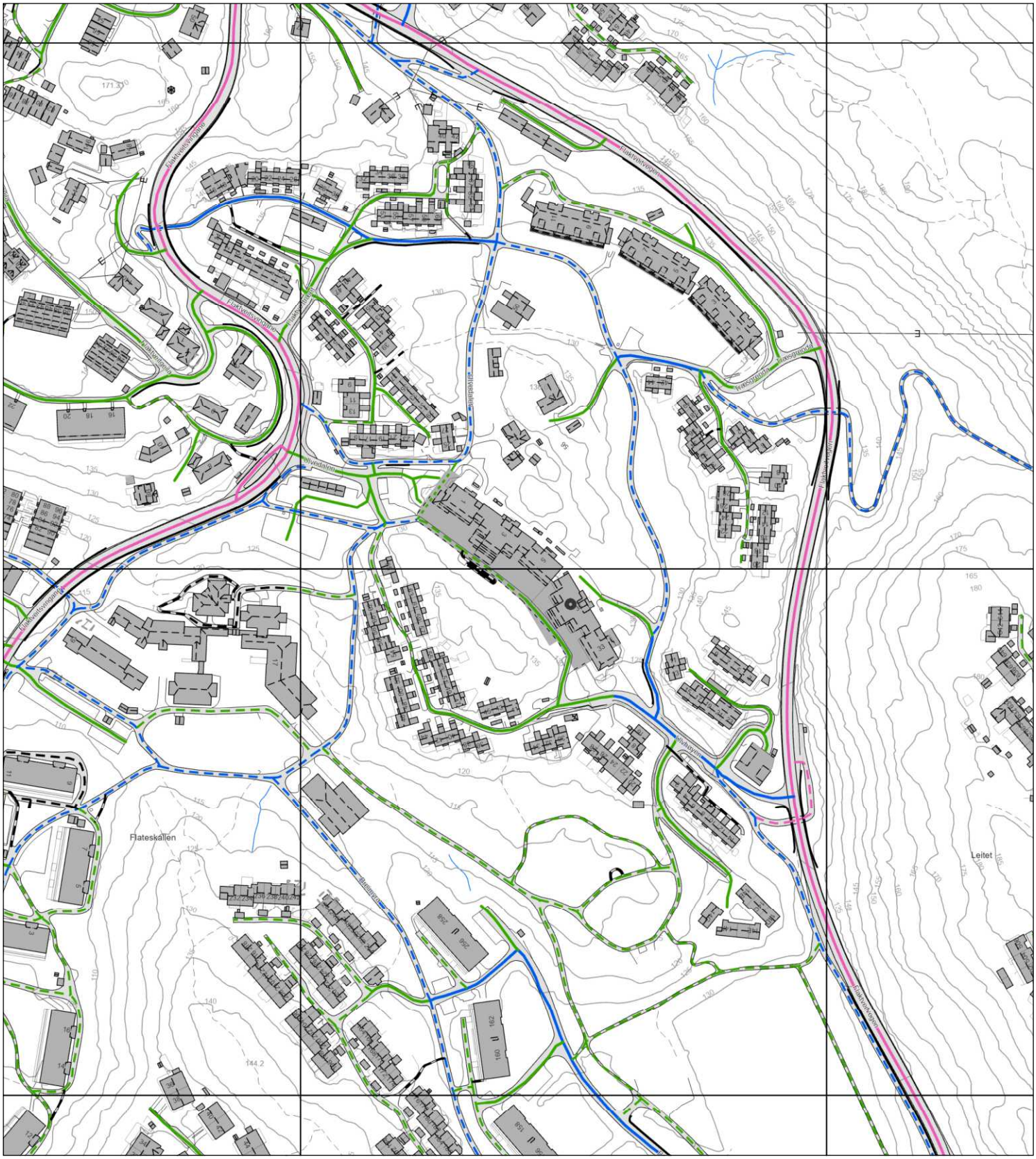
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/274/0/1
Adresse: Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT

N




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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT** | |
| Dato for energimerking<br>**16.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-259643** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139746317** |
| Gårdsnummer<br>**206** | Bruksnummer<br>**274** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0105** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1982** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**58,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**58,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**180,06 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**174,80 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10 138 kWh** |




# Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Ulvedalen 3, 5134 FLAKTVEIT

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 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.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Ulvedalen 3

Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Flaktveit skole (1-7 kl.)<br>269 elever, 15 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Li skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)<br>414 elever, 32 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Breimyra skole (8-10 kl.)<br>197 elever, 16 klasser | 12 min<br>1 km |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever | 7 min<br>3.5 km |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever | 9 min<br>4.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Flaktveitsvingane<br>Linje 4, 4E, 27 | 3 min<br>0.2 km |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40 | 15 min<br>12.7 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 18 min<br>15.3 km |
| Bergen Flesland | 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Flaktveit barnehage (0-6 år)<br>52 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Langerinden barnehage (1-5 år)<br>58 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Åsane Gårds- og friluftsbarnehage ...<br>90 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ulvedalen | 2 min |
| Kiwi Nyborg | 14 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gullgruven | 5 min |
| Vitusapotek Gullgruven | 5 min |
| Horisont Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Flaktveit skole | 4 min |
| Breimyra delanlegg friidrett | 6 min |
| SKY Fitness Åsane | 16 min |
| Pro Padel Åsane | 16 min |

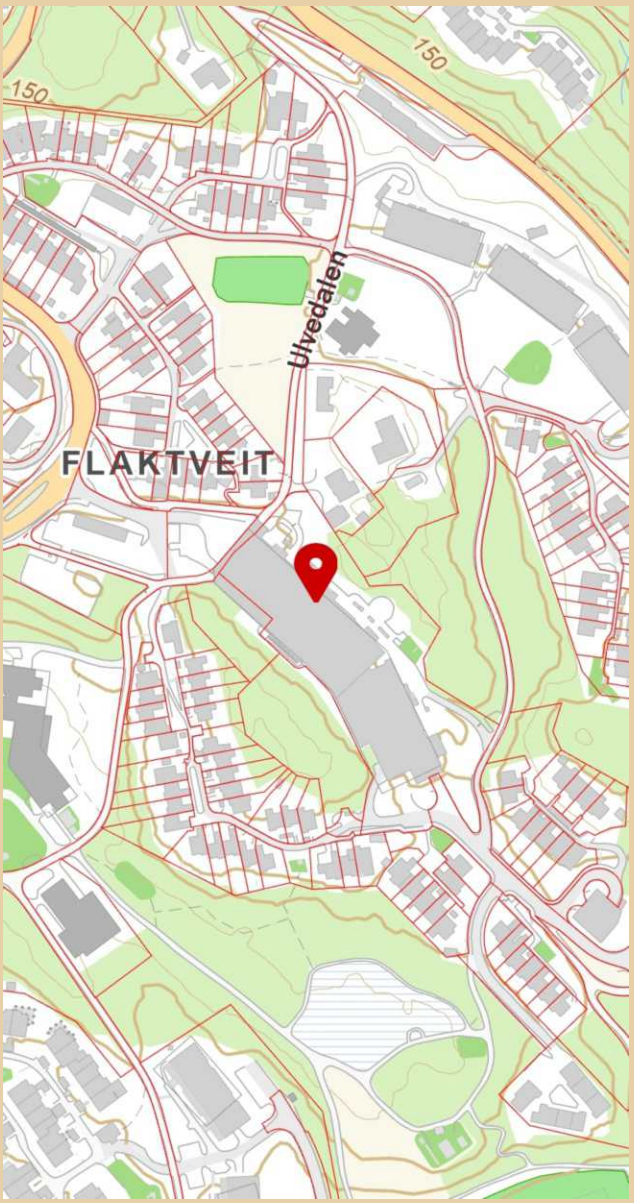
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ulvedalen 3, 5134 Flaktveit
Gnr. 206, Bnr. 274, Snr. 1, andelsnr. 14 i ULVEDAL BORETTSLAG, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
136260013


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Åsane

**Saksbehandler:** Glenn Sivertsen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 920 13 991

**E-post:** glenn.sivertsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.

---