PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

SLETTESTØLSVEGEN 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Tegnigner

Ferdigattest

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Slettestølsvegen 43 , 5136
MJØLKERÅEN

BERGEN kommune

gnr. 182, bnr. 388

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1684 **Eiendomsverdi ref nr:** AA1472

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 tre konstruksjoner.
Utvendig fasade er kledd med trekleding.

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1977.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Leiligheten disponerer fast garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Rombeskrivelse
Entré (6,8 kvm).
Fliselaminat på gulv, malte slette flater på vegg og tak.

Bad (5,9 kvm).
Belegg på gulv, vegger har baderomsplater og tak har malte slette flater.
Panelovn på vegg.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Bod (4 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malte slette flater og mdf-panel, tak har malte slette flater.

Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap.

Soverom (10,2 kvm).
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Sentral varmtvannsberedning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

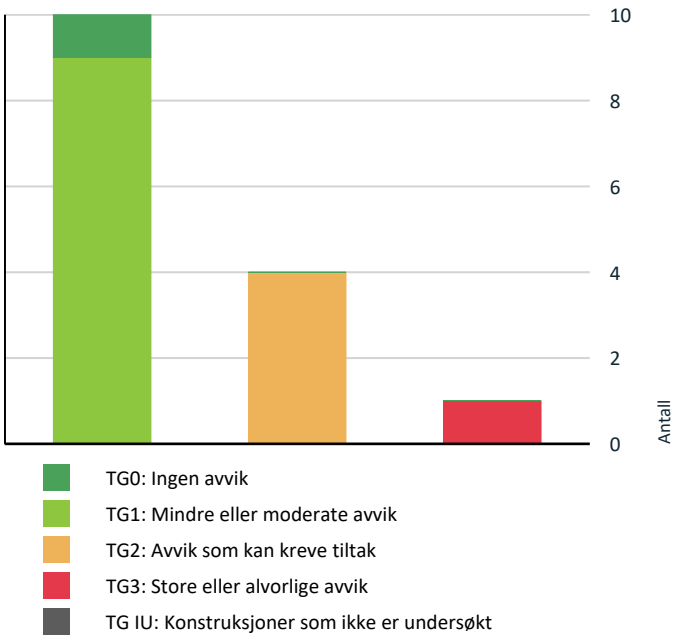
- Det foreligger ikke tegninger

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

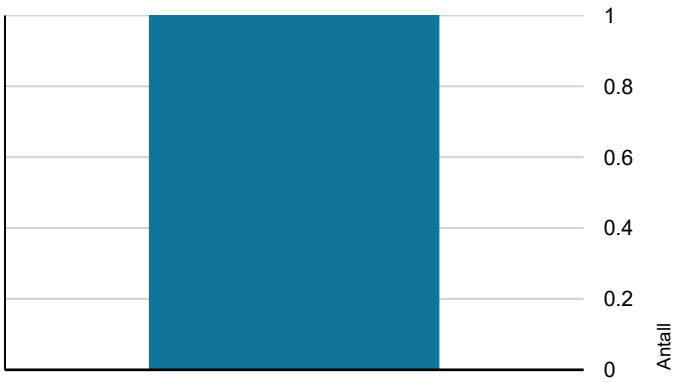
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Datert:
-2026.

Vinduer er skiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/38db).

Funksjon ok v/befaring.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Datert:
-2026.

Skiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse på 18,6 kvm.

Terrasse ble renovert i regi av borettslaget i 2026 med ny tekking, nye terrassebord og kommende nytt rekkverk (Rekkverk var ikke montert v/befaring, bli montert i regi av borettslaget).

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.

Tilstandsrapport

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (5,9 kvm).
Belegg på gulv, vegger har baderomsplater og tak har malte slette flater.
Panelovn på vegg.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Eier informerer om at badet ble pusset opp i 2013, arbeidet ble da utført av tidligere eier, som var tømrer.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Badet ble ikke totalrenovert, eldre membran ble ikke fjernet og nytt belegg og plater ble lagt utenpå det gamle 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 er overflate pusset opp og fremstår ellers med noe ufagmessige utførelser. Det anbefales at tett dusjkabinett tas i bruk for å redusere vannsøl.
Utskiftning at tettesjikt må forvnetes, det anbefales å renovere hele badet når det først gjøres utbedringer, slik at det kan etableres rør i rør på hele badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til leggeanvisningen. Det er ikke etablert skinne m/fuge ved nedre del av plater.
Gjennomføringer i plater fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at skinne bak plater etableres.
Bruk av tett dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 20 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 5mm.

Det ble og registrert rift, buling og ufagmessig løsing i hjørnet på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

I forbindelse med utbedring av tettesjikt må og overflater på gulv utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt belegg over orginal tettesjikt. Orginalt tettesjikt har brukt opp forventet levetid. Det var og tegn til at orginalt tettesjikt hadde sprekk ned mot klemring, noe som indikerer at det kan være utettheter i overgang tettesjikt/sluk.
Det ble og registrrert rustdannelser i skurer i sluket.

Belegg som er lagt over har rift ved sluk, samt rist over sluk er limt over belegg, noe som gjør at noe vann kan bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å fjerne avvik må tettesjikt utbedres.
Kostnads estimat er kun for utbedring av gulvet, full renovering vil medføre en større kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

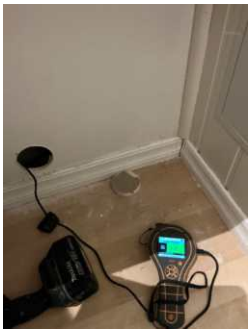
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble ikke registrert unormale forhold, vekt% ble målt til ca 10% noe som anses som tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap.

Eier informerer om at kjøkkenet er nytt fra 2020.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Det er etablert vannsensor og komfyrvakt på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er eksternt forsert avtrekk internt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system og kobber.

Tilstandsrapport

Fordelerskap er plassert på i bod.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Eier informerer om at det ble etablert rør i rør skap med fremlegg til bad og kjøkken. Arbeidet ble utført i 2018. Eldre kobberør internt på bad er ikke skiftet.

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.

Eldre kobberrør på bad har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, øvrig ventilering er naturlig.
Avtrekk er sentralt i bygget og er ikke videre vurdert, funksjon ok internt i leiligheten. For mer informasjon om ventilering henvises det til borettslaget.

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang.
Inneholder: Automatsikringer.

Tilstandsrapport

Hovedsikring på 40 ampere.

Eier informerer om at det er skiftet til autmatsikringer i sikringsskap, samt diverse kontakter på kjøkken. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS.

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.

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 elektriske anlegget er fra byggeår, med tidvise oppgraderinger. Nye sikringer i 2020.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeid utført i regi av dagens eier er utført av godkjent el bedrift.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid utført i regi av dagens eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. 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 Det mangler deksel på koblingpunkt på soverom.
    Det er flere eldre komponenter som har redusert rest levetid. Det er ikke kjent hva som er utført av arbeid før dagens eier på det elektriske anlegget.

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

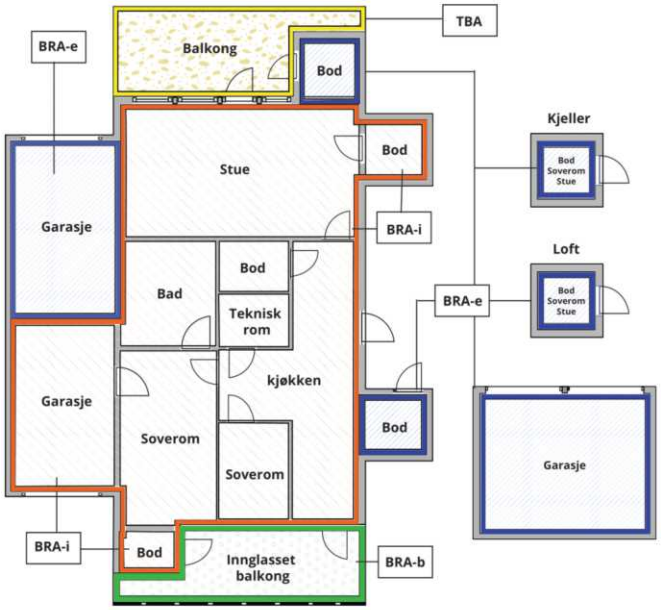
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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	62			62	19
Fellesareal		2		2	
SUM	**62**	**2**			**19**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (6,8 kvm).
-Bad (5,9 kvm).
-Bod (4 kvm).
-Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
-Soverom (10,2 kvm).

Balkong 18,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 2,2 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.

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 basert 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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	182	388		0	7107.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slettestølsvegen 43

Hjemmelshaver
Sørgard Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRGARD TERRASSE BORETTSLAG	951437557			Sæterdal Marianne Eleonora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generell informasjon er hentet inn.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

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.

PRES**ISERINGER**

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

Forutsetninger

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.

•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

Forutsetninger

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

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260044
Addresse	Slettestølsvegen 43		
Postnr.	5136	Sted	MJØLKERÅEN
Selgers navn	Marianne Eleonora Sæterdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden november- 2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør montert i regi av borettslaget, Firma Unik

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt gulv lagt over eksisterende gulv og baderomsplater montert på eksisterende vegger. Montering av møbler, servant og blandebatteri utført av tidligere eier. Badet har merknader i tilstandsrapport knyttet til alder, utførelse og slitasje. Se rapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rør i rør montert av Unik. Dokumentert i boligmappen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør - i - rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene ligger i Boligmappen til leiligheten

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

UNIK har serviceavtale med borettslaget. Service hvert år.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget fikk nytt tak i 2020. Arbeidet ble utført av fagfirma. Firma : Karlsen på taket.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av entreprenør i regi av borettslaget. Dokumentasjon finnes hos borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har i 2025/ 2026 gjennomført rehabiliteringsarbeider på terrasser, fasader og garasjeanlegg, inkludert tiltak knyttet til tidligere vanninntrenging/ vannlekkasjer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger tilstandsrapporter, rehabiliteringsdokumentasjon og byggesaksdokumenter knyttet til borettslagets rehabiliteringsprosjekt. Borettslaget har hatt ansvar for prosjektet og oppbevarer dokumentasjon fra entreprenører og utførte arbeider.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært opplyst om vanninntrenging/vannlekkasjer i deler av garasjeanlegget. Borettslaget har gjennomført tiltak og rehabiliteringsarbeider knyttet til dette.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2023 har El-rom fått skiftet tavle i fellesanlegget, fått automatsikringer, samt nye og oppgraderte hovedsikringer. Lysstoffrør i garasjen er skiftet ut til led-lamper. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har hatt ansvar for prosjektet og oppbevarer dokumentasjon fra entreprenører og utførte arbeider.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har gjennomført rehabiliteringsarbeider på terrasser og fasader, inkludert utskifting/endringer knyttet til vinduer og balkongdører.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært opplyst om vanninntrenging/vannlekkasjer i deler av garasjeanlegget. Borettslaget har gjennomført tiltak og rehabiliteringsarbeider knyttet til dette.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har utført rehabiliterings- og utbedringsarbeider i garasjeanlegget i regi av entreprenør/fagfirma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dokumentasjon oppbevares av borettslaget/forretningsfører.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det antas at det foreligger ordinære brukstillatelser/ferdigattester for bygget. Det foreligger også byggesaksdokumentasjon knyttet til rehabiliteringsarbeider/ fasadeendringer i borettslaget.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byggesak knyttet til rehabiliteringsarbeider/fasadeendringer i borettslaget. Det foreligger vedtak fra Bergen kommune, og saken er under videre oppfølging/ klagebehandling.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Holde sluket på terrassen fri for løv og annet som kan tette avløpet.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har gjennomført større rehabiliteringsarbeider finansiert gjennom lån/fellesgjeld, noe som har medført økte felleskostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble avdekket råte/skader i forbindelse med borettslagets rehabiliteringsarbeider. Borettslaget har gjennomført utbedringer.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tvister/behandling knyttet til rehabiliteringsprosjekt og byggesak i borettslaget. Klagesak behandles hos Statsforvalteren.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Borettslaget har gjennomført rehabiliteringsarbeider på tak, terrasser, fasader og tekniske anlegg. Det pågår byggesak/klagebehandling knyttet til deler av prosjektet. Se salgsoppgave og borettslagets dokumentasjon.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Marianne Eleonora Sæterdal*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sæterdal, Marianne Eleonora
SLETTESTØLSVEGEN 43, 5136 MJØLKERÅEN

Vår ref.: 0726-1-01
Dato: 22.04.2026

Deres henvendelse av 22.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 01 i Sørgard Terrasse Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sørgard Terrasse Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	951437557
Seksjons-/andelsnr.:	01
Seksjons-/andelseier:	Sæterdal, Marianne Eleonora
Adresse:	SLETTESTØLSVEGEN 43, 5136 MJØLKERÅEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003232962

Fellesutgifter:

TV og internett	459,00	Månedlig
Garasjeleie	450,00	Månedlig
Felleskostnader	4 565,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	5 474,00

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:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	15160387928
Lånebeskrivelse:	Dnb Vedlikehold og rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	302 125,03
Total saldo lån:	19 858 900,07
Innfrielsesdato:	31.12.2054

Fellesgjeld pr. 22.04.2026: 302 125,05

Total fellesgjeld for Sørgard Terrasse Borettslag pr. 22.04.2026: 19 858 900,07

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Nina Torhild Rasmussen
Styrets e-post:	sorgard.terrasse@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	234 356
Andel formue pr 31.12.2025	0

Bygning/eiendom

Byggeår	1976
Gårds-/bruksnr:	182/388

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.

Garasjeplassen i borettslaget følger boligen, er fast, og merket med boligens nummer. Garasjeleien følger med over ved eierskifte. Tilrettelagt for El-bil parkering. Beboerne setter opp eget ladepunkt for egen regning.Borettslaget har 15 gjesteparkeringsplasser. Her er det fri parkering.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

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 ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I KRONSTADVEIEN BORETTSLAG

Styret i Kronstadveien Borettslag ønsker med dette å kalle inn til generalforsamling.
Tid: Onsdag 22. april, 2026, kl. 19.00
Sted: Fellesrommet, 23B

Det blir servert kaffe, twist og kjeks.

Med vennlig hilsen,

Styret i Kronstadveien Borettslag

DAGSORDEN

1 Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

c) Valg av møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

5 Valg av styre

6 Valg av valgkomité

7 Andre/Innkomne saker

- Ingen saker er meldt inn

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

c) Valg av møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Budsjett for 2026 er også vedlagt, og blir presentert til informasjon. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

I 2023 ble styrets honorar hevet til kr. 300.000, og dette ble ikke endret i 2024 eller 2025. Valgkomiteen foreslår å justere styrehonoraret for 2026 i tråd med konsumprisindeksen (3,2 %), med kr 10 000,-

5. Valg av styret

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Anders B. Kulseng, 23A (ikke på valg)
- **Nestleder:** Elin Golten, 19B (på valg)
- **Styremedlemmer:**
    - Andrea Kronstad Felde, 21A (ikke på valg)
    - Ernst Hagen, 23C (ikke på valg)
    - Åse Humberset, 23A (på valg)
    - Nathalie Prats, 23C (på valg)

På årsmøtet i 2024 vedtok generalforsamlingen endring i borettslagets vedtekter, som innebar at styret gikk fra fem faste medlemmer og to varamedlemmer til seks faste medlemmer. I henhold til vedtektsendringen innstilte valgkomiteen tre nye styremedlemmer, inkludert styreleder, på

årsmøtet i 2025. Styremedlemmer velges for en periode på to år, jf. borettslagets vedtekter. Det er styrets oppfatning at dette er en ordning som har fungert godt.

Valgkomiteens arbeid og innstilling
Valgkomiteen har siden desember 2025 gjennomført samtaler med de styremedlemmene som var på valg, samt andre potensielle kandidater, og levert følgende innstilling:

- **Styreleder:** Anders B. Kulseng, 23A (ikke på valg)
- **Styremedlemmer:**
  - Andrea Kronstad Felde, 21A (ikke på valg)
  - Ernst Hagen, 23C (ikke på valg)
  - Evelyn Myrå Holmøy, 19C (ny i styret, 2 år)
  - Åse Humberset, 23A (gjenvalg, 2 år)
  - Sigmund Risøy, 21C (ny i styret, 2 år)

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen for Kronstadveien borettslag

Nina Skjerping, Kronstadveien 21A
Renate Aasen, Kronstadveien 19C
Henrik Krogager Albertsen, Kronstadveien 21B

Dato: 22.02.26

6. Valg av valgkomité

Forslag: Minst én av de som går ut av styret bør være med i neste års valgkomité.

Forslag: _____

_____

_____

Vedtak: _____

7. Andre/Innkomne saker

Ingen saker er meldt inn til årsmøtet.

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Rapport fra styret i Kronstadveien Borettslag for 2025

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, Anders Bjørnsen Kulseng, Kronstadveien 23A
- Nestleder, Elin Golten, Kronstadveien 19B
- Styremedlem, Andrea Kronstad Felde, Kronstadveien 21A
- Styremedlem, Ernst Hagen, Kronstadveien 23C
- Styremedlem, Åse Humberset, Kronstadveien 23A
- Styremedlem Nathalie Prats, Kronstadveien 23C

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i løpet av 2025 behandlet 142 protokollerte saker fordelt på 12 møter (inkludert konstitueringsmøte). Utover dette har det vært avholdt flere møter og befaringer i forbindelse med vedlikeholdsarbeid og kommende prosjekter.

Så langt i 2026 har styret avholdt møter omtrent én gang i måneden.

Videre har styret en egen, lukket chattegruppe på Facebook Messenger, hvor vi diskuterer saker fortløpende og ved nødvendighet. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

2.3 Vedlikeholdsplan for 2021 – 2027

(Punktene som omhandler yttertak, yttervegger og VVS-installasjoner er i sin helhet gjengitt fra årsrapportene for 2020-2024)

Høsten 2020 og våren 2021 foretok BOB en fullstendig tilstandsvurdering av bygningsmassen og utearealer på oppdrag fra styret. Vurderingen resulterte i en tilstandsrapport, og forslag til en overordnet vedlikeholdsplan for 2021 - 2027.

Tilstandsvurderingen viste blant annet at:

Yttertak

Takflatene er antatt fra byggeår og er tekket med betongtakstein med undertak av sutaksplater, lekter og feder. Denne typen yttertak har ut fra Sintef Byggforsk sine levetidsbetraktninger en forventet levetid på 30-50 år, erfaringsmessig er levetiden på Vestlandet 30-40 år. Det er gjennomført en grundig befaring hvor det ble registrert at takflatene stedvis har vært utbedret i senere tid.

Utbedringene som er gjort fremstår fagmessig utført og har gode kvaliteter. Resterende deler av takflatene har stedvis mindre fuktskader i undertak og lekter. Takstein bærer preg av korrosjon.

Limtredragere i takkonstruksjon som har synlige ender i gavlveggene har også moderate fuktskader.

Dragerne er delvis kledd inn i endeveden, men bør vurderes å kles helt inn. Det er rimelig å anta at behovet for komplett rehabilitering av takflatene vil gjøre seg gjeldende i løpet av vedlikeholdsperioden. Antatt restlevetid er 1-5 år.

I oktober 2025 ble det gjennomført visuell taksjekk i regi av BOB. Utdrag fra rapporten ligger under punkt 2.4.15 Visuell taksjekk v/BOB.

Yttervegger
Bygningenes yttervegger er bygget opp etter prinsipp for to trinns tetting. Veggene er kledd med vindsperre av gipsplater, lekter av tre og en ytre klimaskjerm av fasadeplater og trekledning. Lektene er ment for å danne luftespalter mellom platelagene hvor kondens og vanninntrenging gjennom fasaden kan tørke ut.

Fasadeplatene er montert med åpne horisontale spalter og vertikale spalter uten tettelist mot lektene. Ved befaring fremstår fasadeplatene i god stand, men det ble registrert flere løse plater og områder hvor luftespalten bak platene var tettet mot terreng. At platene løsner er ikke unaturlig da det er benyttet spiker som festemiddel i kombinasjon med synlige lekter som sveller opp og tørker ut ved værskifte.

Det ble også funnet antydninger til fuktskader på bakenforliggende gipsplater og det ble derfor besluttet å demontere plater for å danne et bedre grunnlag for undersøkelsen.

Ved demontering av platene ble det bekreftet stedvis fuktskader i bakenforliggende gipsplater hvor det ytterste laget av papir har løsnet og platenes gipskjerne har begynt å gå i oppløsning. Fuktskadene er antatt grunnet en kombinasjon av begrenset lufting, åpne horisontale spalter hvor slagregn trekker inn og at platene stedvis er ført for tett ned mot terreng og vindusbeslag.

Skadene er i hovedsak av moderat karakter, men det er rimelig å anta at behovet for rehabilitering av ytterveggene vil gjøre seg gjeldende i løpet av vedlikeholdsperioden. Det vil da være naturlig å se prosjektet i sammenheng med andre store prosjekter for å spare kostnader med rigg og drift.

Antatt restlevetid for bakenforliggende platekledning er 5-10 år. Trekledningen fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt og i god stand. Sintef Byggforsk anbefaler intervall for overflatebehandling av utvendig trekledning på 6–12 år, erfaringsmessig er et intervall på ±8 år tilstrekkelig i Bergensregionen.

VVS-installasjoner
I mars og november/desember 2020 ble det gjennomført en vannsjekk med tilstandsanalyse av vann og avløpsledninger. Konklusjonen i rapporten er at det generelle røropplegget (vannledninger) nærmer seg sin anbefalte brukstid, med en estimert restlevetid på 8-10 år. Det er også bemerket utfordringer med membran i sluk. Videre er det bemerket at stoppekraner bør funksjonstestes og at avløpsrør bør rengjøres rutinemessig.

2.4 Utvalgte saker som har vært behandlet av eller i styret i løpet av 2024, og saker under arbeid

2.4.1 Rehabiliteringsprosjektet

Arbeidet med planlegging av rehabilitering av borettslaget har det siste året vært preget av høy aktivitet og tett oppfølging. Det har jevnlig blitt gjennomført møter, i snitt én til to ganger per måned, bestående av både fysiske møter og digitale møter (Teams), samt enkelte befaringer og uformelle formøter. Møtene har i hovedsak involvert styret, arkitektfirmaet HLM, rådgivningsselskapet Kepla og Byantikvaren, avhengig av tema. I tillegg har det vært gjennomført beboermøte og dialog med eksterne aktører for erfaringsinnhenting, herunder kontakt med andre borettslag.

Arbeidet har i denne perioden vært konsentrert om konsept- og utredningsfasen. Dette har inkludert utvikling og vurdering av skisser og rehabiliteringsløsninger, energikartlegging, innhenting og vurdering av tilbud fra arkitekt- og prosjektmiljøer, samt referansesjekk av aktuelle samarbeidspartnere. Dialogen med Byantikvaren har vært sentral for å avklare rammer knyttet til vern og føringer for tiltakene, mens HLM har bidratt med arkitektfaglige vurderinger og utforming av skisser. Fra november 2025 ble Kepla engasjert for å styrke struktur, fremdrift og kvalitet i prosessen, og har siden hatt en aktiv rolle i videre koordinering og rådgivning.

Totalt har det siden begynnelsen av 2025 til medio mars 2026 blitt gjennomført 20 møter med ulike aktører, herunder møter med Byantikvaren, HLM, Kepla, BOB, samt beboermøter.

Prosjektet nærmer seg nå avslutningen av konsept- og utredningsfasen. Gjennom det omfattende møtearbeidet og beslutningsgrunnlaget som er utarbeidet, står borettslaget bedre rustet til å ta stilling til veien videre. Neste steg er en ekstraordinær generalforsamling, hvor andelseierne skal behandle og fatte beslutninger om videre gjennomføring av rehabiliteringen.

Utvalgte møter og aktiviteter:

- Styret vedtok i styremøte 30. januar 2025 å følge anbefalingen fra arbeidsgruppen for rehabilitering om å engasjere HLM Arkitekter i tråd med tilbud for rehabilitering av tak og fasader.
- I forkant av beboermøtet 13. mai ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne, hvor styret i samarbeid med HLM foretok en delvis kartlegging av beboernes ønsker og behov, og at disse kunne komme med innspill til det forestående prosjektet.
- 13. mai ble det avholdt beboermøte («Åpen kveld») med HLM Arkitektur og interesserte beboere.
- 3. juli ble det avholdt møte med Byantikvaren for avklaringer knyttet til prosjektet.
- 9. november vedtok styret å inngå kontrakt med Kepla AS, for å lede ferdig forprosjektet.
- På samme møte vedtok styret å etablere et utvalg i styret som følger opp rehabiliteringen, og kontakten mot Kepla og HLM. Anders Kulseng, Ernst Hagen og Elin Golten deltar fast, og rapporterer til styret.

2.4.2. Energikartlegging i sammenheng med rehabiliteringsprosjekt

Høsten 2024 ble det innvilget tilskudd fra Enova for å utføre en energikartlegging av borettslaget i forbindelse med en eventuell rehabilitering. Styret inngikk i februar 2025 avtale med Kepla AS for å utføre en energikartlegging av borettslaget.

Rapporten ble levert i juni 2025, og viste at bygningsmassen fra 1988 har et høyere energiforbruk enn dagens krav, hovedsakelig på grunn av dårligere isolasjon, kuldebroer og varmetap gjennom vinduer, yttervegger og ventilasjon. Beregnet energibehov er betydelig over dagens nivå for nye

bygg. Selv om faktisk forbruk er noe lavere enn beregnet, er det fortsatt et stort potensial for energieffektivisering.

Kartleggingen vurderte omfang av etterisolering og utskiftninger av fasader; yttervegger, tak og vinduer med fokus på U-verdi, luftlekkasjer og kuldebroer, mulighet for solcelleanlegg på byggene, og muligheten for felles tappevann- og romoppvarming via varmepumpe eller fjernvarme.

De mest effektive tiltakene for å redusere energiforbruket er oppgradering av ventilasjon med avtrekksvarmepumpe, etterisolering av yttervegger, eventuelt installasjon av varmepumper. Disse tiltakene gir både store energibesparelser og er i flere tilfeller økonomisk lønnsomme over tid.

Andre tiltak som nye vinduer, solceller og etterisolering av tak har lavere lønnsomhet alene, men kan være aktuelle i kombinasjon med andre tiltak eller ved en større rehabilitering.

Samlet sett viser analysen at kombinasjoner av tiltak kan redusere energiforbruket betydelig, og samtidig forbedre energimerket. Rapporten anbefaler derfor å se energitiltak i sammenheng med fremtidig vedlikehold og oppgraderinger, samt vurdere støtteordninger fra Enova og finansiering gjennom Husbanken.

2.4.3. Nye nettsider for borettslaget
Styret etablerte våren 2025 nye nettsider for borettslaget gjennom firmaet Limedrop AS: www.kronstadveien.no. Den nye nettsiden har integrert kalender for reservasjon av fellesrommet.

2.4.4 Lekeplass
Det ble utført årlig funksjonsettersyn i august 2025 av Lekeplasshjelp AS. Ingen alvorlige risikoområder ble avdekket. Det ble pekt på behov for renhold/spyling, noe som er ivaretatt gjennom senere dugnad.

2.4.5 Brannteknisk gjennomgang og beboermøte om beredskap ved krise og brannvern
I november 2025 ble det gjennomført en brannteknisk gjennomgang i borettslaget utført av branntekniker fra firmaet FireSafe. Brannteknisk notat fra denne gjennomgangen ligger på nettsidene til borettslaget. I ettertid har styret jobbet med å se på mulige løsninger for et seriekoblet brannvarslingsanlegg, etter anbefaling fra branntekniker. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Styret inviterte også til beboermøte om brannsikkerhet og beredskap den 2. desember. Det var bra oppmøte og stort engasjement. Oppsummeringen fra dette møtet ligger på nettsidene.

2.4.6 Innhenting av tilbud til ny tv- og internettavtale
Etter å ha innhentet tilbud fra flere leverandører, vedtok styret å gå for en ny treårig periode med Telia (se også 3.4 Faste driftsavtaler).

2.4.7 Reparasjon av trapp mellom nr. 19 og 21
Skifertrappen mellom blokk nr. 19 og blokk nr. 21 ble fulgt opp som en reklamasjonssak etter sist trappen var reparert. Utbedring av trapp ble gjennomført i mai/juni.

2.4.8 Rengjøring av bosshus
Styret avdekket i løpet av året behov for grundig rengjøring i bosshus. Etter å ha innhentet anbud på tjenesten, ble dette gjennomført i september.

2.4.9 Oppgradering av fellesrom/honorar for administrasjon
Det ble i 2025 kjøpt inn nytt spisebord og ny gulvovn til fellesrommet, i tillegg til diverse brannvernutstyr. Styret vedtok i april å gi et mindre engangshonorar til administrator for fellesrommet gjennom mange år, beboer Tina Larsen. Honoraret er ment som en anerkjennelse av den gode jobben som har blitt gjort, både med booking, vedlikehold og oppussing av fellesrommet.

2.4.10 Konteinere og avfall
I september 2025 hadde borettslaget besøk av to miljøbusser for innlevering av avfall. BIR har nå avsluttet denne tjenesten, og beboere som ønsker å bli kvitt avfall må heretter sjekke BIR sine nettsider for hvor dette kan gjennomføres.

2.4.11 Uteområder
Arbeidene på uteområdene til borettslaget utføres av Nærmiljø Hage og Anlegg, og har i 2025 bestått av gressklipping, hekkeklipping, strøing og snømåking.

2.4.12 Infodrypp
Infodrypp er en liten informasjonspamflett hvor styret deler generell og aktuell informasjon med beboere i borettslaget. I løpet av 2025 har styret gitt ut én utgave av Infodrypp, som kom ut i slutten av november. Dersom beboere har innspill til saker å skrive om i Infodrypp, kan man sende inn forslag på e-post til styret.

2.4.13 Dele
Borettslaget har en leieavtale med Dele, med månedlig leiesum på kr. 750,-. Leiesum justeres årlig i henhold til KPI, og ny leiesum fastsettes årlig den 1. januar. Avtalen gjelder til en av partene sier den opp, med én måneds oppsigelse.

2.4.14 Taksjekk
Den 28. oktober 2025 gjennomførte BOB Eiendomstjenester AS visuell taksjekk på oppdrag fra styret, med fokus på takstein, undertak og takrenner. Gjennomgangen viser at taksteinene er tydelig slitt, med enkelte hull og generelt ru overflate. Tilstanden vurderes å være nær slutten av forventet levetid (ca. 30–40 år). På bakgrunn av dette anbefales det å planlegge en total rehabilitering av takflaten i nær fremtid for å unngå følgeskader som vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon. Det ble også utført mindre utbedringer ved at løse takstein og gavlstein ble festet.

Undertaket fremstår derimot som i god teknisk stand. Det ble ved stikkprøver ikke observert skader, fukt eller misfarging, og konstruksjonen vurderes som tett. For takrennene ble det registrert moderat oppsamling av løv og smuss, samt svak helning enkelte steder, noe som kan føre til dårlig drenering. Takrennene er renset der det var forsvarlig tilgang, men det kan være behov for videre oppfølging for å sikre tilfredsstillende avrenning. Samlet sett peker rapporten på at hovedtiltaket bør være en planlagt rehabilitering av taket.

2.4.15 HC-parkering og lading av elbil
To parkeringsplasser ved sykkelhuset var tidligere reservert til beboere med HC-skilt. Parkeringsplassene er over tid dokumentert å ikke være i bruk. Parkeringsplassene er derfor tilbakeført til ordinære parkeringsplasser.

Borettslaget har totalt 16 ladestasjoner for elbil, åtte av disse utvendig, og åtte i garasjen, hvorav en ikke er i drift. Borettslaget har driftsavtale med Elaway for ladeanlegg. Brukere av anleggene

betaler også en månedlig leiekostnad til borettslaget for bruk av ladeanlegg og tilknyttet infrastruktur.

2.4.16 Fremmedparkering/ Arbeidsgruppe for parkeringsfasiliteter

Under generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt at styret kunne foreta vurdering og tiltak for å unngå fremmedparkering på borettslagets parkeringsplasser. I løpet av perioden fram til nå har styret hatt sporadiske aksjoner overfor biler som tilsynelatende ikke hører til i borettslaget.

Siste del av 2025 ble det registrert utfordringer med å finne parkeringsplass på uteområdet rundt blokkene. Styret opprettet tidlig i 2026 en arbeidsgruppe for parkeringsfasiliteter. Arbeidsgruppen kommer til å fremme anbefalinger til tiltak i løpet av våren.

2.4.17 Dugnadsgruppen

Dugnadsgruppen har i 2025 bestått av Ivar Riise og Ernst Hagen. Det har vært noe mindre aktivitet i løpet av året. Følgende arbeid er utført av dugnadsgruppen i 2025:

- Skiftet netting ved trappen mellom 19 og 21
- Vasket og høytrykkspylt gulvene i bossbodene
- Kostet fellesområder
- Tettet Velux-vindu
- Utført mindre forefallende arbeid

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 84 andeler, fordelt på 23 fireroms, 40 treroms og 21 toroms leiligheter.

Borettslagets eiendommer var i 2025 fullverdig forsikret i If. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader utgjør kr 10 000,- inkl. vannskader, ekskl. naturskade. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets forsikringsansvarlige slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Merk at andelseierne i de fleste tilfeller selv må dekke egenandelen når borettslagets forsikring benyttes.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har seks av borettslagets leiligheter blitt omsatt til følgende priser:		Til sammenligning, her er omsetningen for 2023:	
2-roms	3 630 000,-	2-roms	3 100 000,-
2-roms	4 000 000,-	2-roms	3 200 000,-
3-roms	4 225 000,-	2-roms	3 530 000,-
3-roms	4 500 000,-	3-roms	4 250 000,-
3-roms	5 450 000,-	3-roms	5 450 000,-
3-roms	5 650 000,-	4-roms	5 490 000,-
		4-roms	5 700 000,-
		(I 2024 var det ingen av borettslagets leiligheter som ble omsatt).	

Pr. 31.12.2025 er det ingen av borettslagets andelseiere som har overlatt bruken av boligen til andre (framleie). I tillegg eier juridisk andelseier (Bergen kommune) åtte av leilighetene.

3.4 Faste driftsavtaler

RsV Gruppen AS
I desember 2022 skiftet vi renholdsfirma fra Insider Facility Solutions (tidligere Elite Service Partner AS) til RSV Gruppen. Avtalen omfatter regelmessig renhold av oppgangene og korridorer, samt utskifting av dørmatter ved inngangspartiene. Avtalen gjaldt i første omgang for et år, fram til desember 2023, og har deretter blitt forlenget fortløpende. Tilbakemeldinger fra styremedlemmer og andelseiere er såpass positive at renholdsavtalen har blitt videreført automatisk. Styret oppfordrer beboere til å gi fortløpende tilbakemeldinger på hvordan renholdsarbeidet til RsV Gruppen fungerer.

Nærmiljø hage og anlegg AS (tidligere *Nattland hage og anlegg AS*)
Firmaet utfører ulike tjenester på oppdrag fra borettslaget. I sommerhalvåret omfatter avtalen plenklipping på grøntanlegget, spyling i bosshus og i kjellertrapper, rens av sluker og nedløp for takrenner. I vinterhalvåret utfører firmaet snømåking og salting på asfaltert gangareal, i terrengtrappene samt maskinell snømåking og salting på vei og parkeringsplasser. I tillegg bestiller borettslaget flere tjenester fra firmaet ved behov, blant annet til beskjæring av trær og busker samt annet arbeid på grøntanlegget.

Crawford Assa Abloy AS
Avtalen omfatter regelmessig service på garasjeport med kontroll og utskifting av slitasjedeler.

Cytox AS
Avtalen omfatter skadedyrskontroll mot rotter og mus.

Fana blikk AS
Avtale om service på kjellerventilasjon og avfuktingssystem i kjellerne. Regelmessig kontroll og bytting av filtre.

TV og bredbånd (Telia)
På årsmøtet i april 2024 vedtok generalforsamlingen å gi styret i oppdrag å utrede muligheten for å inngå avtale med ny leverandør av internett- og TV-tjenester, ettersom daværende avtale med Telia utløper 1. april 2026.

Styret startet dette arbeidet tidlig høsten 2025 og innhentet tilbud fra både Telia og Telenor. Etter en samlet vurdering ble det konkludert med at et eventuelt leverandørskifte vil være krevende, særlig sett i lys av at borettslaget samtidig står overfor andre større prosjekter.

På denne bakgrunn besluttet styret å inngå ny avtale med Telia. Borettslaget inngikk høsten 2025 en ny kollektiv avtale for leveranse av kabel-TV og internett. Avtalen trådte i kraft fra 1. februar 2026 og har en varighet på 36 måneder, tilsvarende til og med 30. januar 2029. Når avtaleperioden nærmer seg utløp, vil styret på nytt innhente tilbud fra eksterne leverandører, og beboerne vil da få anledning til å stemme over valg av leverandør.

Den nye avtalen omfatter grunnpakken Flex Basis Xtra, inkludert Telia Play Box med opptaksmulighet, samt trådløst modem med Smart WiFi. I tillegg inngår service og vedlikehold av anlegget.

Pris per husstand er kr 469,- per måned (inkl. mva.), noe som innebærer en reduksjon sammenlignet med prisnivået i foregående avtale.

Beboerne vil bli informert direkte fra leverandør via SMS med lenke til “Min Side”, hvor de kan administrere sine tjenester og se tilgjengelige tilvalg. Styret har gjort oppmerksom på at beboere som ikke mottar slik informasjon, må kontakte leverandør for oppdatering av kontaktinformasjon.

Avtalen gjelder for borettslagets 84 husstander, samt fellesrommet.

Lekeplasshjelp AS
Avtalen omfatter årlig hovedkontroll og kvartalsvis ettersyn med lekeplassen.

BOB Drift
Årlig taksjekk der det utføres inspeksjon med lift, for å se tilstanden på takene og oppdage evt. lekkasjer.
Vinterarbeid generelt
Nærmiljø Hage og Anlegg har ansvar for alt arbeidet i grøntområdene og står også for brøyting og strøing i vinterhalvåret.

3.5 Økonomi

3.5.1 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.

3.5.2 Kommentarer til resultatregnskapet

Regnskapet i 2025 viser et positivt resultat på kr. 1 040 855, mot et budsjettert negativt resultat på kr 247 420.

Årsaken til det store avviket er lavere vedlikeholdskostnader og konsulenthonorarer enn budsjettert.

Vedlikeholdskostnadene vil variere en del fra år til år, mens resten av økonomien i borettslaget er relativt stabil og forutsigbar.

Egenkapitalen til laget er positiv på kr 36 699 436,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

3.5.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler ble positiv med kr 1 081 586,-. I 2025 er det betalt kr 97 443,- i avdrag på lån hos Nordea. Avdrag inngår ikke i resultatregnskapet, men påvirker årets endring i de disponible midlene.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 3 220 378,- i disponible midler.

4. Bomiljø/Sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

4.1 Dugnader

I 2025 ble det arrangert to dugnader. Styret ønsker også fremover å arrangere to årlige dugnader som både skal ha en sosial og en praktisk funksjon. I tillegg vil det være aktuelt med flere mindre dugnader i løpet av året organisert ved hjelp av dugnadsgruppen.

4.2 Tenning av julegranen i borettslaget

Lørdag 29. november 2025 ble julegranen igjen tent med på lekeplassen, til glede for alle. De oppmøtte sang julesanger, og etterpå ble det servert varm saft og pepperkaker. I desember og januar lyste treet opp lekeplassen og skapte jule-/vinterstemning.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø
Det har ikke vært rapportert om uhell eller skader i forbindelse med dugnadsarbeidet, vedlikeholdsarbeid eller i forbindelse med annet arbeid som er utført på borettslagets eiendom.

8. Likestilling
Styret har bestått av to menn og fire kvinner.

9. Forurensning av det ytre miljø
Borettslaget har ingen utslipp til det ytre miljø utover det som er vanlig fra alminnelige boliger i Norge. Laget er tilknyttet offentlig avløpsnett og har både egen papirkonteiner og konteiner for resirkulering av plast på lagets eiendom. All avfallshåndtering skjer gjennom godkjente kanaler via BIR.

10. Internkontroll
Borettslaget har en egen rutine for HMS og internkontroll, og oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026.

Bergen, sign.

Anders B. Kulseng Styreleder	Elin Golten Nestleder	Andrea Kronstad Felde Styremedlem
Ernst Hagen Styremedlem	Åse Humberset Styremedlem	Nathalie Prats Styremedlem

Kronstadveien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Kronstadveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 198 268	4 969 968	5 198 140	5 172 900
Andre inntekter	3	90 582	76 359	65 000	70 000
Sum inntekter		**5 288 850**	**5 046 327**	**5 263 140**	**5 242 900**
Driftskostnader					
Dugnad		15 000	0	0	0
Styrehonorar	4, 5	400 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	4	58 515	42 300	42 300	42 300
Avskrivninger	6	138 174	143 122	138 180	131 200
Felles strøm og varme		144 063	131 558	131 000	134 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 396 971	1 278 889	1 407 000	1 544 000
Andre driftskostnader	7	973 512	916 813	1 083 950	894 740
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	22 265	80 027	115 500	100 000
Vedlikehold	9	219 449	355 853	1 045 000	1 045 000
Rehabilitering		0	0	0	100 000
Forretningsførsel		158 319	144 410	153 800	162 090
Revisjonshonorar		16 375	15 500	16 380	16 900
Andre konsulenthonorarer		450 202	23 373	700 000	700 000
Kontingent		25 200	25 200	25 200	29 400
Forsikring		295 499	271 352	296 000	309 000
Sikringsfond		5 230	4 995	5 000	5 500
Sum driftskostnader		**4 318 774**	**3 733 392**	**5 459 310**	**5 514 130**
Driftsresultat		**970 076**	**1 312 934**	**-196 170**	**-271 230**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		120 715	68 399	0	0
Andre renteinntekter		32	350	0	0
Sum finansinntekter		**120 747**	**68 749**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		49 967	57 652	51 250	41 500
Sum finanskostnader		**49 967**	**57 652**	**51 250**	**41 500**
Resultat av finansposter		**70 780**	**11 097**	**-51 250**	**-41 500**
Resultat		**1 040 855**	**1 324 031**	**-247 420**	**-312 730**
Til/fra annen EK		1 040 855	1 324 031	0	0
Sum disponeringer		1 040 855	1 324 031	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kronstadveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	55 046 406	55 046 406
Tomt	10, 11	3 073 210	3 073 210
Andre driftsmidler	6	772 727	910 901
Sum varige driftsmidler		**58 892 342**	**59 030 517**
Sum anleggsmidler		**58 892 342**	**59 030 517**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		462 110	435 750
Andre fordringer		22 866	26 951
Sum fordringer		**484 976**	**462 701**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 602 610	2 380 606
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 602 610**	**2 380 606**
Sum omløpsmidler		**4 087 587**	**2 843 306**
SUM EIENDELER		**62 979 929**	**61 873 823**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		**8 400**	**8 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 691 036	35 650 181
Sum opptjent egenkapital		**36 691 036**	**35 650 181**
SUM EGENKAPITAL		**36 699 436**	**35 658 581**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	716 685	814 128
Borettsinnskudd	11	24 696 600	24 696 600
Sum langsiktig gjeld		**25 413 285**	**25 510 728**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		16 440	26 951
Leverandørgjeld		378 476	322 175
Skyldige off. myndigheter		56 400	42 300
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		400 000	300 000
Annen kortsiktig gjeld		15 892	13 089
Sum kortsiktig gjeld		**867 208**	**704 515**
SUM GJELD		**26 280 493**	**26 215 243**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 979 929**	**61 873 823**

Bergen,
Styret for Kronstadveien Borettslag

Anders Bjørnsen Kulseng Styrets leder	Ernst Hagen Styremedlem	Åse Humberset Styremedlem
Nathalie Prats Styremedlem	Andrea Kronstad Felde Styremedlem	Elin Golten Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	4 483 728	4 269 816	4 483 700	4 483 730
3812	Utleie parkeringsplasser	10 200	17 400	10 200	10 200
3816	TV og internett	507 780	496 272	507 680	475 940
3848	Gangvask	196 560	186 480	196 560	203 030
Sum felleskostnader		**5 198 268**	**4 969 968**	**5 198 140**	**5 172 900**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	50 682	47 859	50 000	40 000
3846	Utleie av felleslokale	39 900	28 500	15 000	30 000
Sum andre inntekter		**90 582**	**76 359**	**65 000**	**70 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	300 000
5331	Avsetning styrehonorar	100 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**400 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Avfukter 2012	Avfukter 2013	Avfukter 2013	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	37 337	35 250	125 062	267 152
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 337	35 250	125 062	267 152
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 337	35 250	125 062	267 152
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjon EL-Bil	Zaptec ladestasjon	Zaptec PRO ladestasjon	Zaptec Pro
Anskaffelseskost pr.01.01	610 451	20 990	21 990	21 990
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	610 451	20 990	21 990	21 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	3 298	4 398
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	610 451	20 990	21 990	21 257
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	733
Anskaffelsesår	2018	2019	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Sykkelhus
Anskaffelseskost pr.01.01	1 304 777
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 304 777
Årets av- og nedskr. pr.31.12	130 477
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	532 784
Bokført verdi pr.31.12	771 993
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	13 208	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	400	1 500	1 500
5903	Gaver til beboere	1 244	0	0	1 000
6300	Møtekostnader	374	591	1 000	1 000
6325	Renovasjon	0	0	1 000	0
6326	Snømåking og salting	153 493	156 599	140 000	140 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	8 219	10 000	10 000
6336	HMS	12 500	12 500	13 000	13 000
6345	Lysp?rer, sikringer og batterier	0	0	10 000	0
6360	Renhold/Trappevask	214 581	193 245	197 000	204 000
6370	Garasjer	5 954	2 824	10 000	10 000
6374	Ventilasjon	8 000	0	8 000	0
6375	TV og internett	502 247	497 519	510 450	475 940
6376	Vaktmestertjenester	30 469	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	154 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	12 316	8 753	7 000	12 300
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	0	370	2 000	2 000
6845	Kopiering	7 318	5 872	5 000	6 000
6860	Kursutgifter	17 400	4 000	2 000	2 000
6940	Porto	350	276	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	4 371	561	2 000	4 000
7790	Andre kostnader	1 020	0	0	0
Sum driftskostnader		**973 512**	**916 813**	**1 083 950**	**894 740**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	579	0	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	424	469	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 327	547	0	0
6506	Porttelefoni	0	0	20 000	0
6510	Verktøy og redskap	0	817	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	40 000	40 000
6540	Inventar	10 159	41 534	30 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	3 569	36 358	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	5 207	303	500	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**22 265**	**80 027**	**115 500**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	56 040	200 000	200 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	39 911	15 257	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	129 632	237 013	300 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	937	400 000	400 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	17 615	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	528	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	3 394	0	25 000	25 000
6616	Vedlikehold tak	23 559	11 015	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	10 750	17 976	100 000	100 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	11 675	0	0	0
Sum vedlikehold		**219 449**	**355 853**	**1 045 000**	**1 045 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	55 046 405	3 073 210
Anskaffelseskost pr.31.12	55 046 405	3 073 210
Bokført verdi pr.31.12	55 046 405	3 073 210
Anskaffelsesår	1987	1987

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	25 413 285	25 510 728
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 119 616	58 119 616

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,95%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2021	1 131 449	
Nedbetalt tidligere	317 321	
Nedbetalt i år	97 443	
Lånesaldo 31.12		716 685
Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2032		
Sum langsiktig gjeld		**716 685**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 576

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 60048037715	16	9 539	152 624
	7	8 943	62 601
	26	8 691	225 966
	18	8 194	147 492
	1	8 049	8 049
	16	7 498	119 968

Note 13 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**2 138 792**	**805 699**
Periodens resultat	1 040 855	1 324 031
Årets avskrivninger	138 174	143 122
Avdrag lån	-97 443	-134 060
Endring i disponible midler	**1 081 586**	**1 333 093**
Disponible midler 31.12.	**3 220 378**	**2 138 792**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 2025

Name	Date
Hagen, Ernst	**2026-03-13**

Identification

bankID Hagen, Ernst

Name	Date
Humberset, Åse	**2026-03-02**

Identification

bankID Humberset, Åse

Name	Date
Prats, Nathalie	**2026-03-10**

Identification

bankID Prats, Nathalie

Name	Date
Kulseng, Anders Bjørnsen	**2026-03-09**

Identification

bankID Kulseng, Anders Bjørnsen

Name	Date
Felde, Andrea Kronstad	**2026-03-12**

Identification

bankID Felde, Andrea Kronstad

Name	Date
Golten, Elin	**2026-03-13**

Identification

bankID Golten, Elin

Signicat

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

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 Kronstadveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kronstadveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 9AJJH-4QV6H-39EDY-LUS71-4LB2C-1PJNO

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9AJJH-4QV6H-39EDY-LUS71-4LB2C-1PJNO

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 11:52:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9AUJH-4QV6H-39EDY-LUS71-4LB2C-1PJNO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SØRBARD TERRASSE BORETTSLAG

Sted: Heimly kafehus

Dato: 31.03.25

Møtet ble åpnet av:

Til stede fra styret: Nina T Rasmussen
Judegunn Bjørn
Elisabeth Johnsen

Til stede fra BOB: Kristian Opdahl

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 39 40

+ Antall fullmakter: 8

= Antall stemmeberettigede: 47 48

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: Niña T Rasmussen

Vedtak:

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle saklene, 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: Hildegunn Bøe

Vedtak:

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Hildegunn Bøe, Elisabeth Jensen

Vedtak:

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Marianne Sundsdal, Øystein Flatebø

Vedtak:

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 20 24 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 20 24.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 200 000

Vedtak: Kr 200 000

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

Vedtak særskilt honorar:

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 samlede vedtekter. Styret må forut for valget skikke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtektene. 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	Nina T Rasmussen	2021 - 2025
Nestleder	Hildegunn Bjørke	2024 - 2025
Medlem	Elisabeth Johnsen	2024 - 2025
Varamedlem	Helga Gullaberg	2021 - 2025
Varamedlem	Ole Håland	2024 - 2025

Forslag til kandidater:

Marianne Skullstad (forslag fra salen)
Nina T Rasmussen
Hildegunn Bjørke
Tor Hjelmeland
Sirén Fjellstad Björn Tore Larsen

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Nina T Rasmussen	2025 - 2026
Nestleder	Tor Hjelmeland	2025 - 2027
Medlem	Hildegunn Bjørke	2025 - 2026
Varamedlem	Sirén Fjellstad	2025 - 2026
Varamedlem	Björn Tore Larsen	2025 - 2026

6.

Underskrifter:

Møteleder

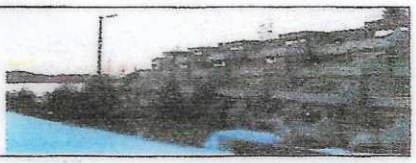
Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Sørgard Terrasse Borettslag Tilsluttet BOB BBL

Slettestolsvegen 43, 5136 Mjølkeråen



ORDENSREGLER

Alle beboere skal bidra til ro, orden og renslighet og plikter å følge ordensreglene. Beboere skal påse at egne dyr, gjester og besøkende også følger våre regler. Brudd på reglene kan medføre at beboer(e) må selge sin andel

1. FELLESGANGER og trapper skal være ryddige og rengjort. Det skal ikke opphevares noe der. Fellesganger og trapper er ikke oppholdsrom. Lek eller annet opphold skal ikke forekomme der. Det er forbudt å røyke i fellesganger og trapper innendørs.
2. GATEDØRENE skal være lukket. Dørene låses automatisk mellom kl. 2100 og 0700.
3. LUFTING av leilighet gjennom dør til fellesgang er forbudt.
4. AVLØP på terrasse skal holdes løvfritt hele året for å unngå lekkasje, dette er beboers ansvar.
5. **PARKERING** skal foregå i garasjeanlegg eller på parkeringsplass øst for bygningen. Parkering på snuplass og lomme mellom oppgang 41 og 43 er forbudt. Her er det kun tillatt å stoppe for av-/pålessing og av-/påstigning. Etter kl. 2200 bør kjøring på vei nord for bygning begrenses. Parkering foran bosscontainer er forhud til alle døgnets tider, inkludert helg. Ved overtredelse av reglene vil bilen bli borttauet for eiers regning.
6. **GARASJEPORT og garasjedører** skal alltid være låst og lyset slukket. Beboere skal ha det ryddig på egen garasjeplass. Det er forbudt å lagre brannfarlig gass, bensin eller rødsprit i garasjeanlegget. Dersom det oppstår problem med garasjeport må dette snarest meldes til styret. Garasjeport åpner kan bestilles fra Assa Abloy, kontakt styret for skjema.
7. **EL-BIL** lading skal avtales med styret.
8. HUSHOLDNINGSAVFALL skal være skikkelig innpakket før det kastes i søppelcontainer. Papp og papir kastes i papircontainer. Spesialavfall, glass og metal skal den enkelte beboer selv frakte til godkjent avfallsplass. I redskapsboder (tidligere bossrom) skal det ikke plasseres avfall.
9. TERRASSEN må ikke brukes til å riste tepper, sengklær eller liknende. *(Beboere i l. etasje kan riste tepper og sengeklær så lenge dette ikke er til sjenanse for naboene.)* Terrassen skal ikke nyttes som lagringsplass, avfallsplass eller som dyretoalett. Opphold på terrassene skal ikke være av en slik art at det sjenerer øvrige beboere. Ved vanning av blomster eller spyling/vasking av terrassene må en unngå å skitne til på naboterrassene.
10. LYD fra musikkinstrumenter, musikkanlegg, elektriske apparat eller liknende må ikke være av en slik styrke eller støy at øvrige beboere blir plaget. Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.
11. HUSDYR skal ikke være til sjenanse for beboerne. Dersom husdyrholdet fører til betydelige ulemper for enkelte kan styret pålegge beboer å oppgi husdyrholdet. Det er båndtvang for hund på borettslaget sin eiendom. Ved anskaffelse av husdyr skal styret informeres.
12. ARBEID i leilighetene som medfører støy eller høy lyd som hamring, saging, boring eller lignende skal foregå på hverdager 0800-2000 (lørdag 1000-1800).
13. **ENDRING av leiligheter og altaner** kan kun utføres etter søknad og samtykke fra styret. Dersom slikt arbeid utføres uten godkjenning kan beboer risikere å måtte sette leiligheten tilbake i opprinnelig stand. Dette gjelder ikke vanlig oppussing som maling, tapetsering og gulvlegging.
14. VENTILER på kjøkken og bad skal være som opprinnelig montert. De må ikke stenges, bygges inn eller kobles til annen ventilasjon eller ventilatorvifte. De skal rengjøres av beboer minst 2 ganger årlig.
15. BRUKSOVERLATING (frem.leie) skal det søkes om til styret. Egne skjema fås utlevert.
16. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, hverken på terrassene eller arealer rundt blokken.

Vedtekter

for Sørgard Terrasse borettslag org nr 951 437 557 tilknyttet BOB BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. september 1974, endret på generalforsamling 7. mai 1980, 4. juni 2002, 26. april 2005, 26. mai 2020 og den 03.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sørgard Terrasse 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 BOB BBL 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 fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte bolig 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) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og maling av tregulv og trelem på terrasse. Beboere i 1. etasje som har anskaffet trapp for adkomst til egen leilighet er fullt ut ansvarlig for vedlikehold av dette. Andelseier har også ansvar for maling av følgende: *terrassegjerde, kledning i tilknytning til egen terrasse, terrassedør, samt dør- og vinduskarmer i tilknytning til egen terrasse.* Maling til dette, med unntak av terrassegulv og trapp, forestås av borettslaget.

(4) 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
(7) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

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

(9) Særlige individuelle avtaler 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.

(10) 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 nødvendig 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 ordensregler 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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. BOB BBL har rett til å velge ett styremedlem, jf 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 vedtaksfør 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 mai.

(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
- Valg av valgkomité (3 medlemmer)
- 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 burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseiere utfører på borettslagets eiendom eller som bomiljøtiltak. Dugnadsarbeidet utføres gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av dugnadspenger i henhold til styrets bestemmelser.

12-2 Parkering
Borettslagets styre vedtar regler for parkering og bruk av kjøretøy innenfor lagets eiendom. Styret sørger for nødvendig skilting. Brudd på disse regler av andelseiere eller husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på ordensreglene for øvrig.

12-3 Utleie garasjeplass
Utleie av garasjeplass skal godkjennes av styret.

12-4 Brannsikkerhet/rydding garasjeplass
Oppbevaring av brennbart materiale som gass, bilbatteri, bensin o.l er ikke tillatt oppbevart i garasjen. Andelseier plikter å holde sin garasjeplass ryddig. Garasjeplass skal ikke benyttes som lagringsplass for møbler, maling og annet som kan oppbevares i bod. Dette er i forhold til brannsikkerhet i garasjen.

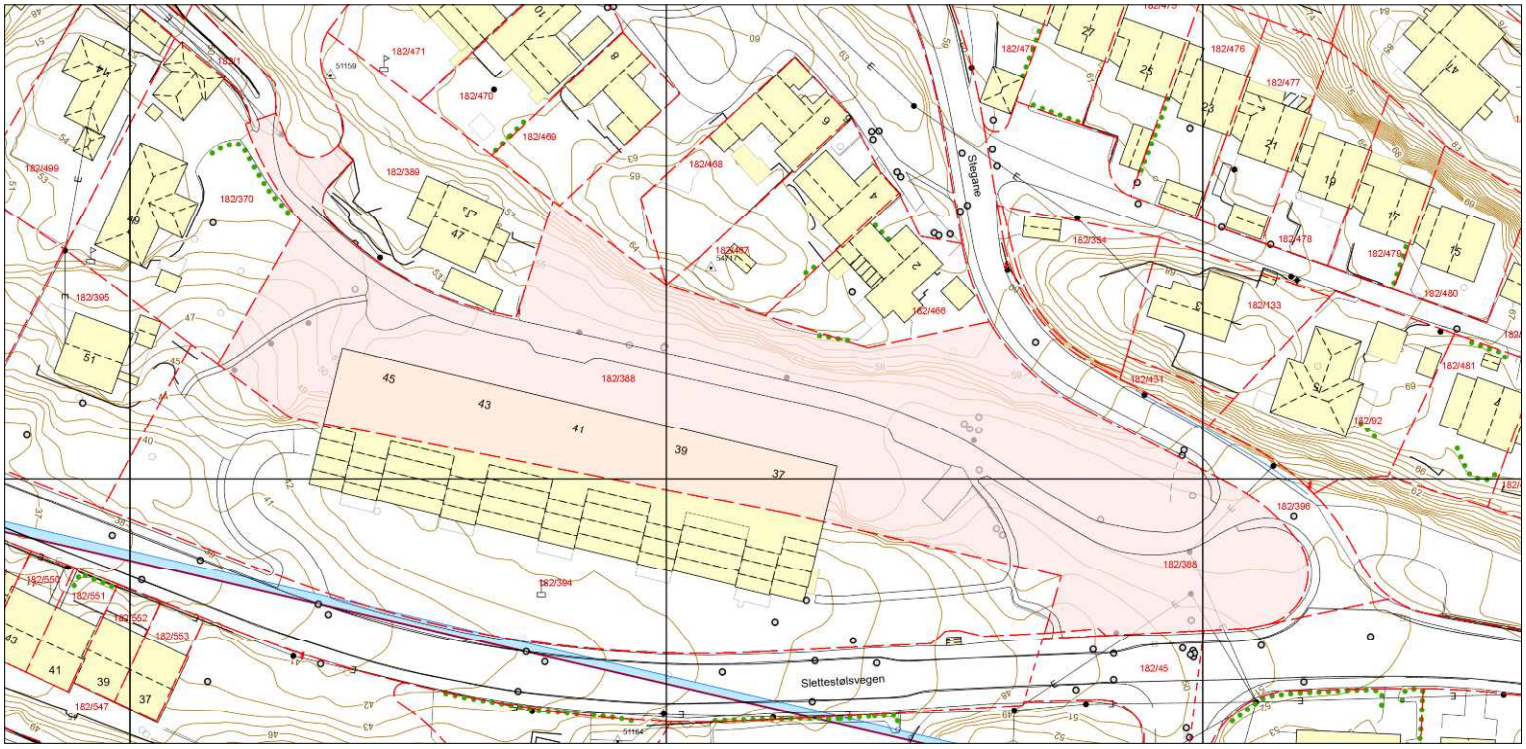
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 21.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/388/0/0
Adresse: Slettestølsvegen 43, 5136 MJØLKERÅEN m.fl.

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

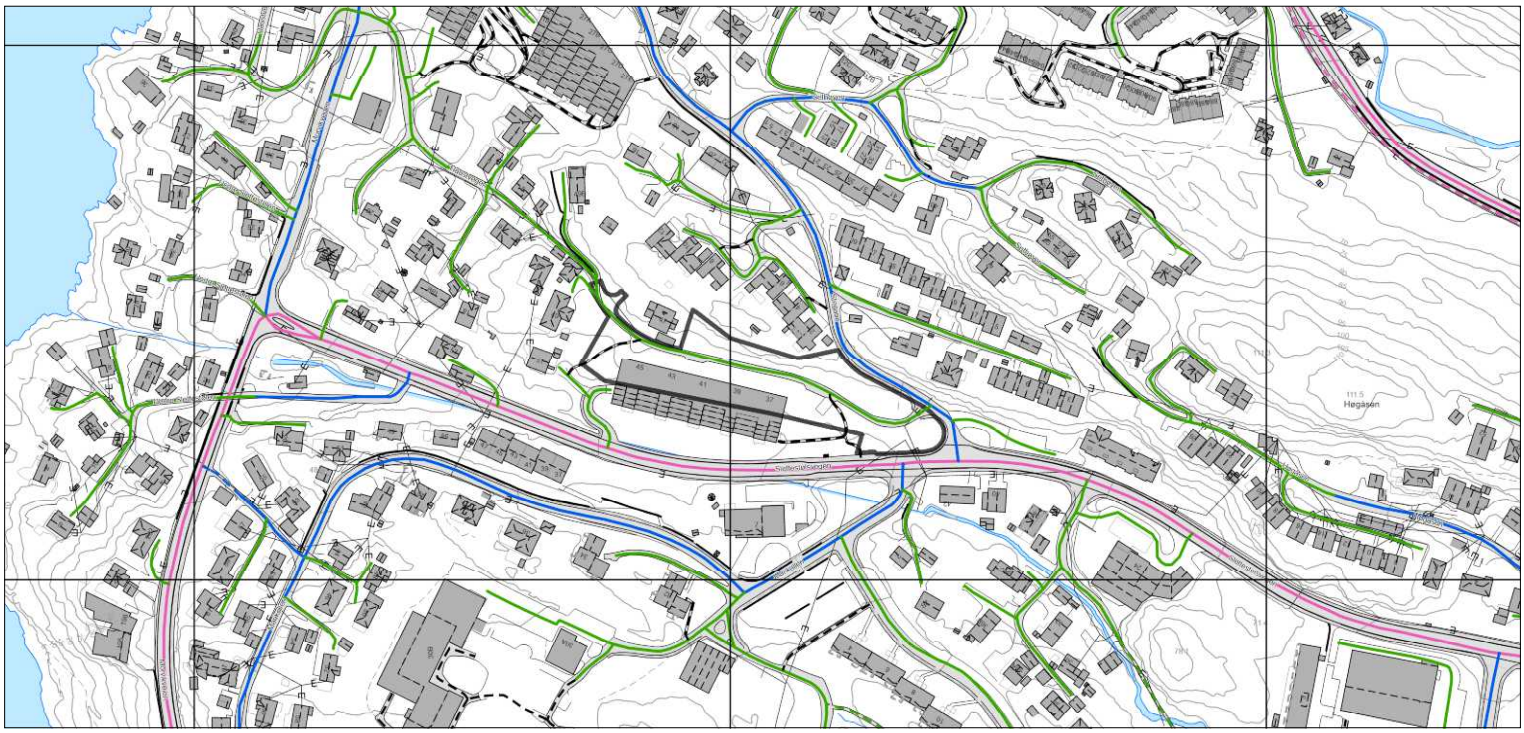
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 21.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/388/0/0
Adresse: Slettestølsvegen 43, 5136 MJØLKERÅEN

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

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

Arkitekt Erik Dogger,
postboks 2644,
5010 MØHLENPRIS

Bergen, den 25.10.1977

ARKIV nr. 503.1
TS/GS

PA Maskin

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Slettestølsveien 37-45

Byggeplass ÅSANE, G.nr. 82, B.nr. 232, Mjølkeråen

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligbygg

Byggherre Advokat Einar Blaauw

Anmelder Arkitekt Erik Dogger

Ansvarshavende Allbygg A/S v/H. Rønning og ark. Erik Dogger

Søknad om byggetillatelse datert 12. november 1975.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

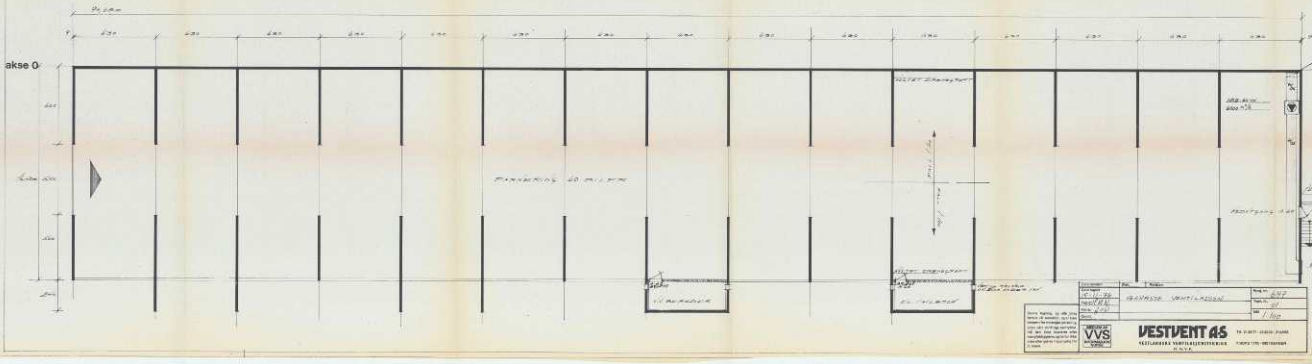
Kopi:

- ☒ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

F. C. Lund
overingeniør

Torleif Sætre
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



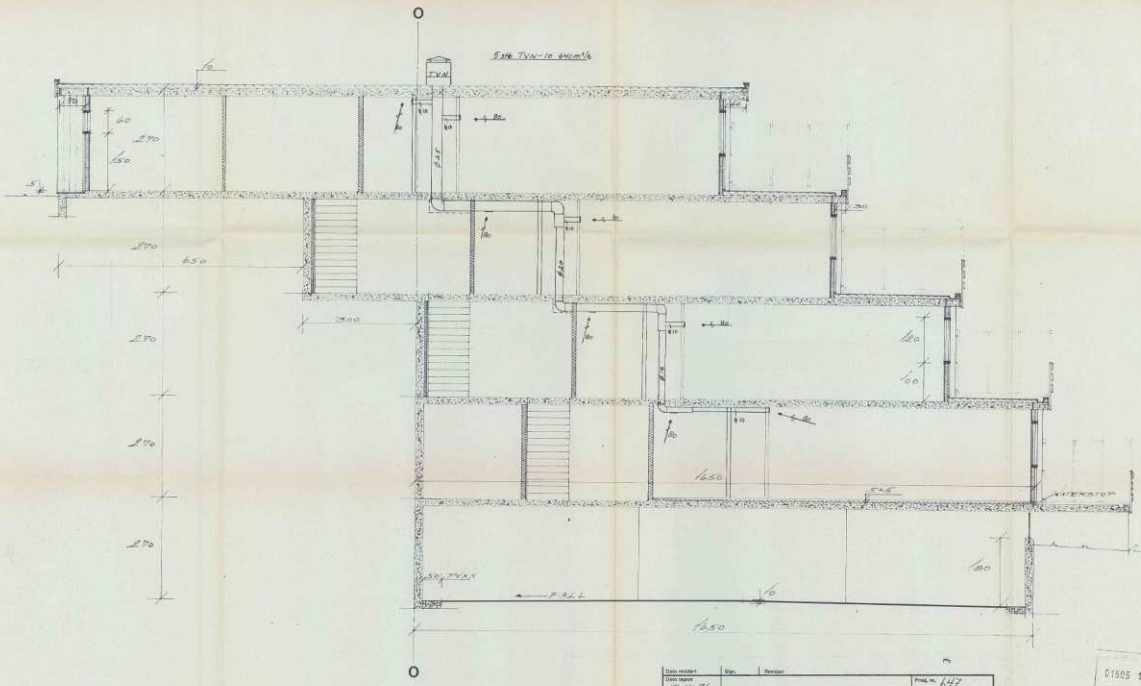
GODKJENT
31 JUL 1997

SØRGARD TERRASSE

Kjellerplan

MÅLESTOKK 1:100	DATO 16-10-96	TEGNINGSNR. 1	
TEGNET AV RJ.	PROSJEKTNR.		

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byhelsingsmyndigheten
BYGGESAKSAVDELINGEN
27.07.77

01505 10.1.77

BYGGESAKSAVD. 06. 01. 77

Dato revidert	Sign.	Revisjon	
Dato tegnet 15-11-76		VENTILASJONSANLEGGET	Prosj. nr. 647
Tegnet EMN			Tegn. nr. 07
Kontr. ECR		SNITT - MIDTLEILIGHET	Mål: 1:50
Godkj.			

Denne tegning, og alle tilhørende skisser, opplysninger, utførelser og beregninger er vårt eiendomsrett, og må ikke kopieres, utleies eller på annen måte overlates til uvedkommende uten vårt skriftlige samtykke. Ved eventuell tvist gjelder norsk lov og norsk rett. Verneting er Bergen tingrett.

MEDLEM AV VVS INFORMASJONS NEMNDA

VESTVENT AS
VESTLANDSKE VENTILASJONSTEKNIKK
M. N. V. F.

TLF. 213877 - 283290 - 214658
P.BOKS 1176 - 5001 BERGEN

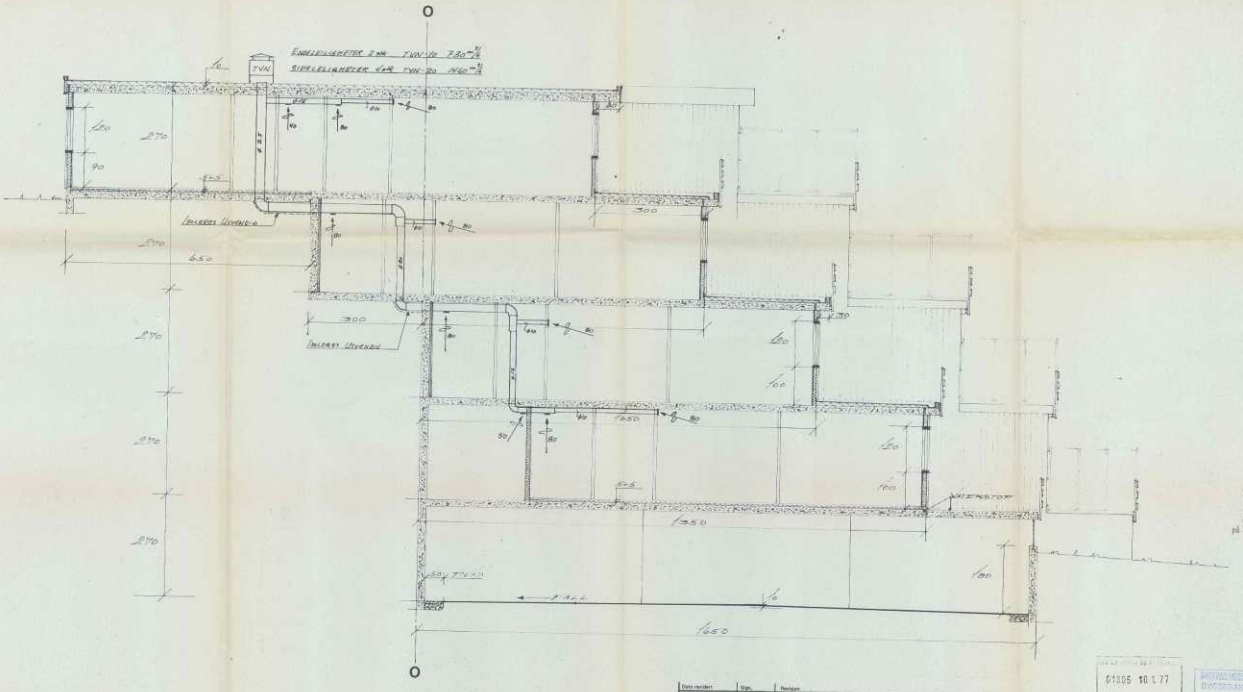
10

SORGARD

SNITT MIDTLEILIGHET

RLAD NR	
MÅLESTOKK	1:50
DATO	15.11.76
TEGNET AV	EMN

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER MARINEHOLMEN BERGEN ☎ 17490



Ventilasjonsanlegg
GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Brannforebyggende kontoret
BYGGESAKSAVDELINGEN
27.07.77

01 DES 10 1977

Dato revidert	Sign.	Revisjon
Dato tegnet 15-11-76		VENTILASJONSANLEGGET.
Tegn. B.W.C.		SNITT. SIDE- og ENDELEILIGHETER.
Kontr. P.K.D.		
Godkj.		

Prosj. nr. 647
Tegn. nr. 06
MÅL 1:50

Denne tegning, og alle andre tilsvarende tegninger, og en hver tekstmessig meningsgivende opplysning, tilhører vår virksomhet og må ikke kopieres, utlånes, meddeles eller på annen måte gjøres tilgjengelig for 3. mann.

MEDLEM AV VVS INFORMASJON NORGE

VESTVENT AS
VESTLANDSKE VENTILASJONSTEKNIKK
M.N.V.K.

TLF. 213677 - 223260 - 314058
BOKS 1176 - 5001 BERGEN

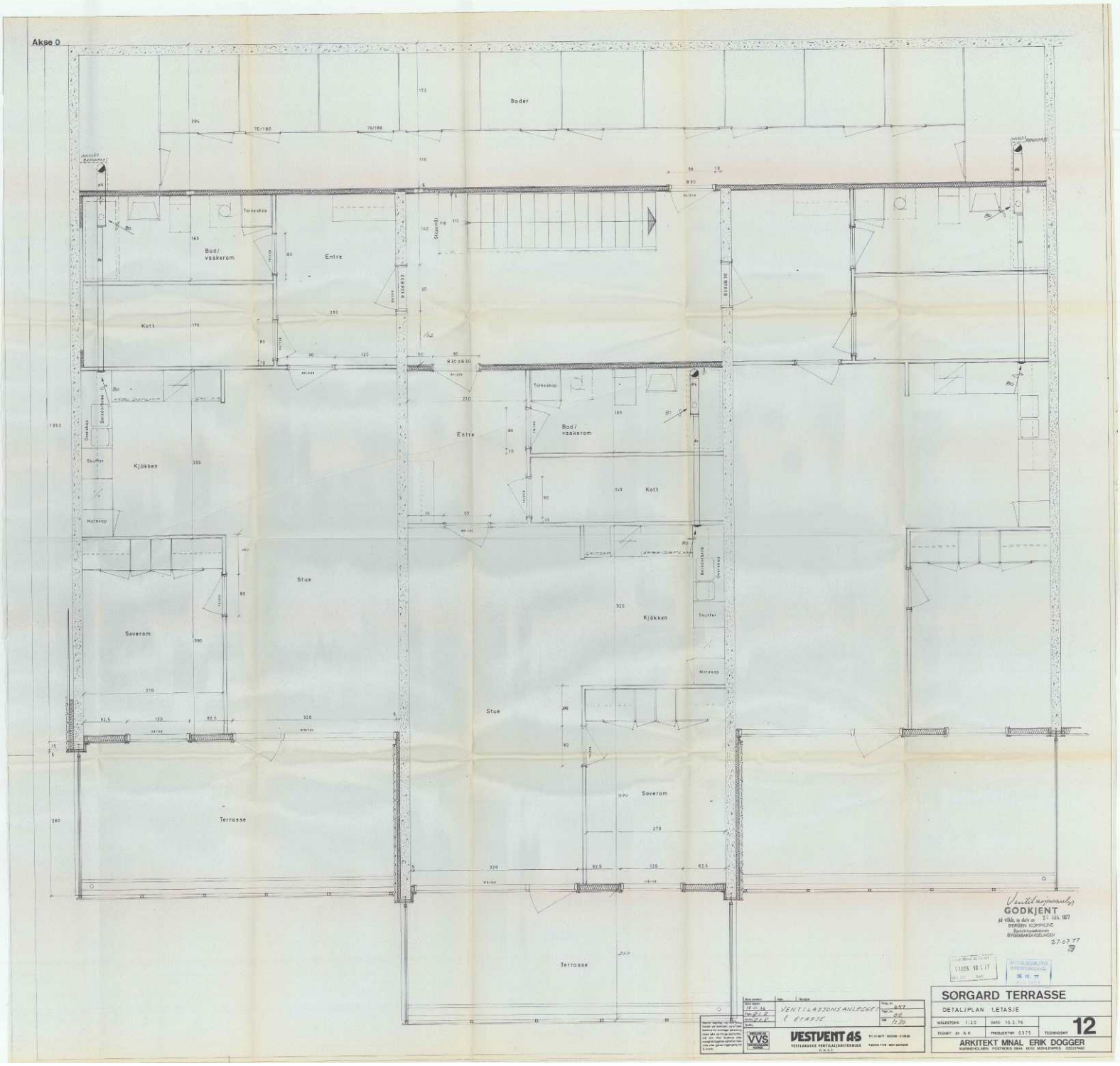
11

SØRGARD

SNITT SIDELEILIGHET

BLAD NR
MÅLESTOKK 1:50
DATO 15.11.76
TEGNET AV AK

ARKITEKT MNAL ERIK DØGGER MARINEHOLMEN BERGEN ☎ 17490

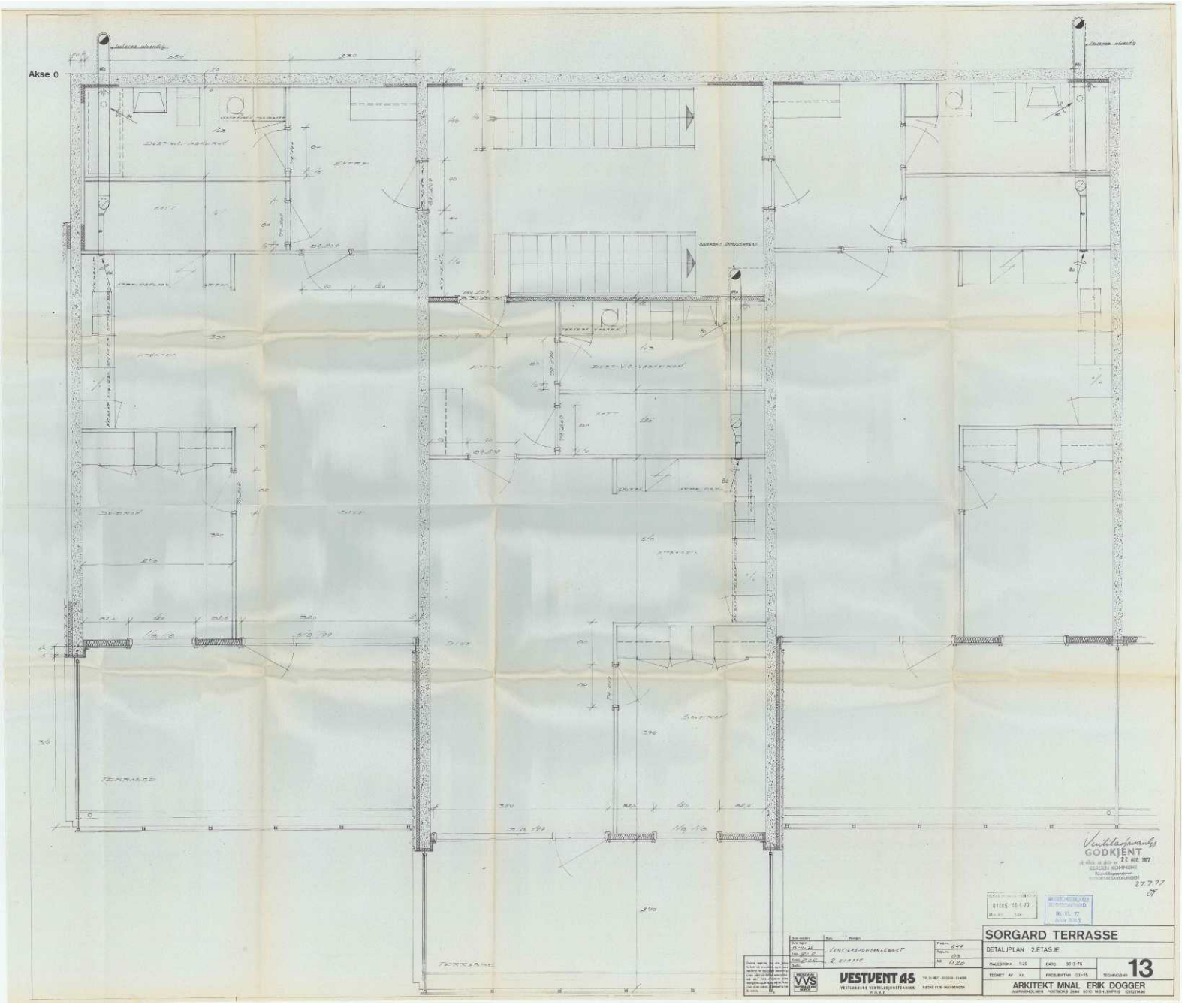


Ventilasjonsmyndighet
GODKJENT
24 NOV. 1977
BERGEN KOMMUNE
Bygningsrådet
BYGGESAKSAVDELINGEN
27.07.77

VENTILASJONSANLEGG
1 ETASJE

VESTVENT AS
VESTLANDSKE VENTILASJONSTEKNIKK A.S

SØRGARD TERRASSE
DETALJPLAN 1.ETASJE
MÅLESTOKK 1:20 DATO 10.2.76
TEGNET AV A.K PROSJEKTNR. 0375 TEGNINGSNR. 12
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



Ventilasjonsvesenet
GODKJENT
22. AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE

27.7.77

01005 10.1.77

BYGNINGSRÅDET
Godkjent
16. 11. 77

SORGARD TERRASSE

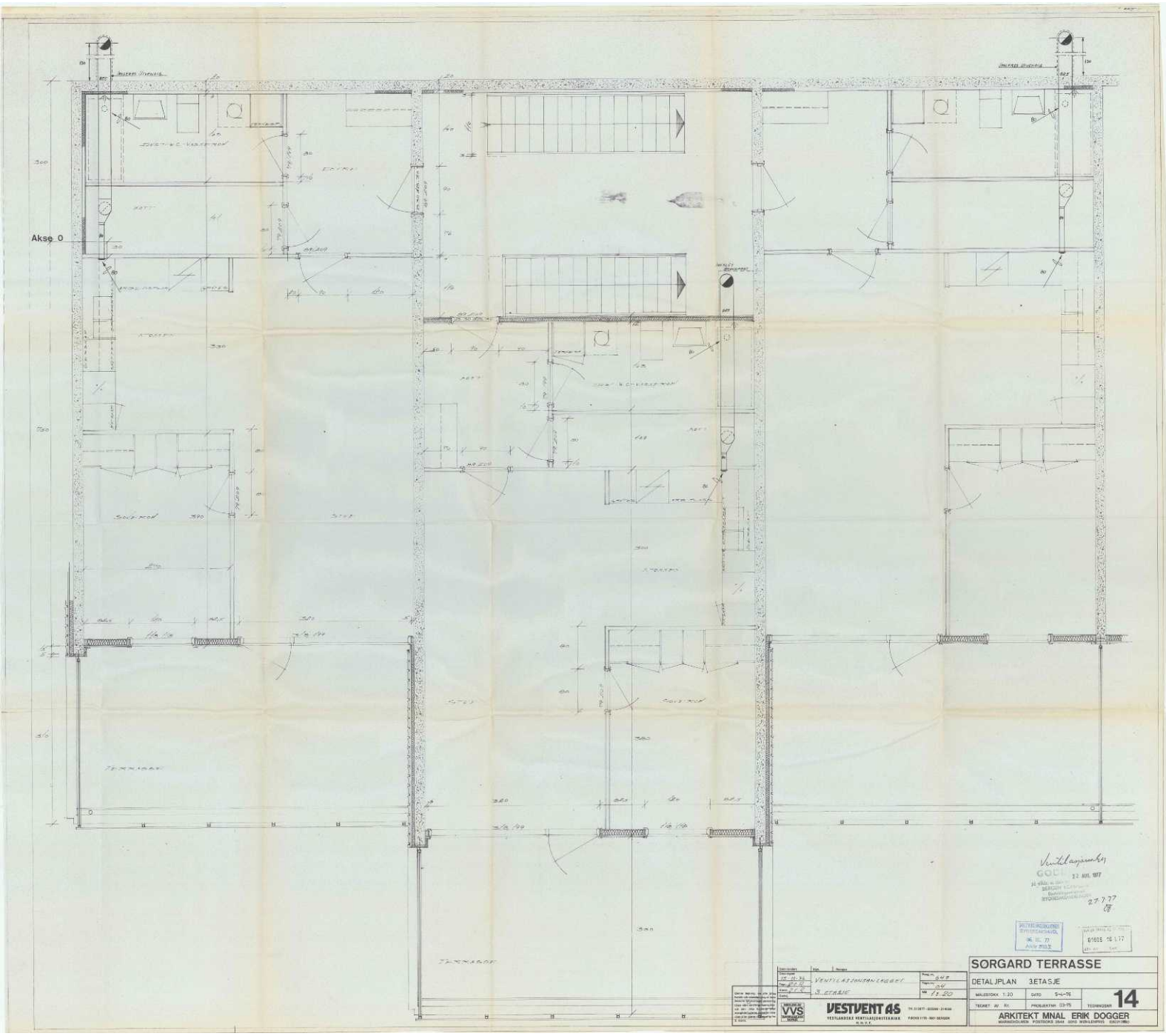
DETALJPLAN 2.ETASJE

MÅLESTOKK 1:20	DATO 30-9-76	TEGNINGSNR.	13
TEGNET AV KL.	PROSJEKTNR 03-75		

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER

Dato sign. 25.10.76 | Kontr. | Revisjon
Tegn. nr. 03
Målest. 1:20
Godkj. 2 etasje
Prosj.nr. 647

VESTVENT AS
VESTLANDSKE VENTILASJONSKONTOR A/S



SORGARD TERRASSE

DETALJPLAN 3.ETASJE

MÅLESTOKK 1:20 | DATO 5-4-76 | TEGNINGSNR 14

TEGNET AV: Kr. | PROSJEKTNR 03-75

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER

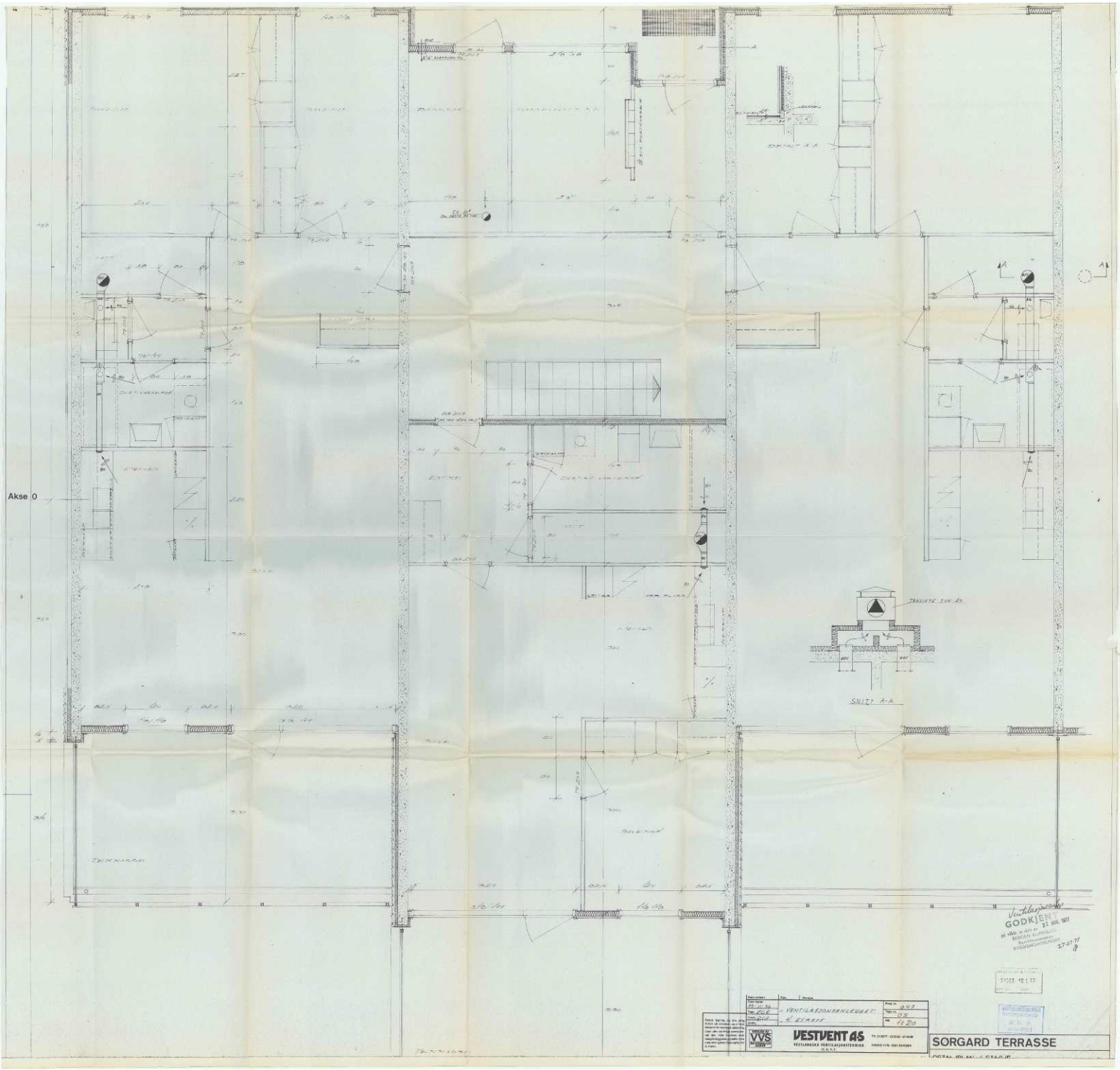
MARKVEIEN 9 POSTBOKS 1944 5012 NESTLANDVIK 055-21 98 11

VESTVENT AS

VESTLANDSKE VENTILASJONSTEKNIKK

VENTILASJONSANLEGG 3. ETASJE

M 1:50


Akse 0
SNITT A-A
VENTILASJONSANLEGGET
4. ETASJE
VESTVENT AS
SORGARD TERRASSE

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 182/388/0/0
Utlistet 22. april 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261499689	Grunneiendom	0	Ja	7 107,5 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
3630000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 182, MJØLKERÅEN, TOPPE, TOPPEMYR - HØGÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.03.1972		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4430002	31	ÅSANE. GNR 182 BNR 3, SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN		17.03.1980

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	86,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,9 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	5,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,1 %

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
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3	-
50140000	30	ÅSANE. STØBOTN - TOPPEMYRA - SLETTESTØLEN	3	-
3630100	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 431, TOPPEMYR - HØGÅSEN, SØRGÅRD TERRASSE 2	3	190610350
3630001	31	ÅSANE. TOPPEMYR - HØGÅSEN - MJØLKERÅEN, GARASJER FOR STEGANE 7-29	3	-
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3	-
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3	-
51370000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1, 2 MFL., MJØLKERÅEN, LABERG TERRASSE	3	-
3630101	31	ÅSANE. GNR 182 OG 183, MJØLKERÅEN, LEK/BOLIG	3	190810339
50180000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1, 2, 15 MFL., MØLKERÅEN SAUDALSKLEIVA - TOPPESANDEN-SL.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
183/12	139740971-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129
182/98	9487077-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.04.2025	202510189
182/549	300428720	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.03.2014	201406807
182/466	139648196-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.04.2016	201611997
182/477	139648390-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	18.06.2024	202413381

Andre opplysninger

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

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/388
Dato: 22.04.2026 Adresse: Slettestølsvegen 43

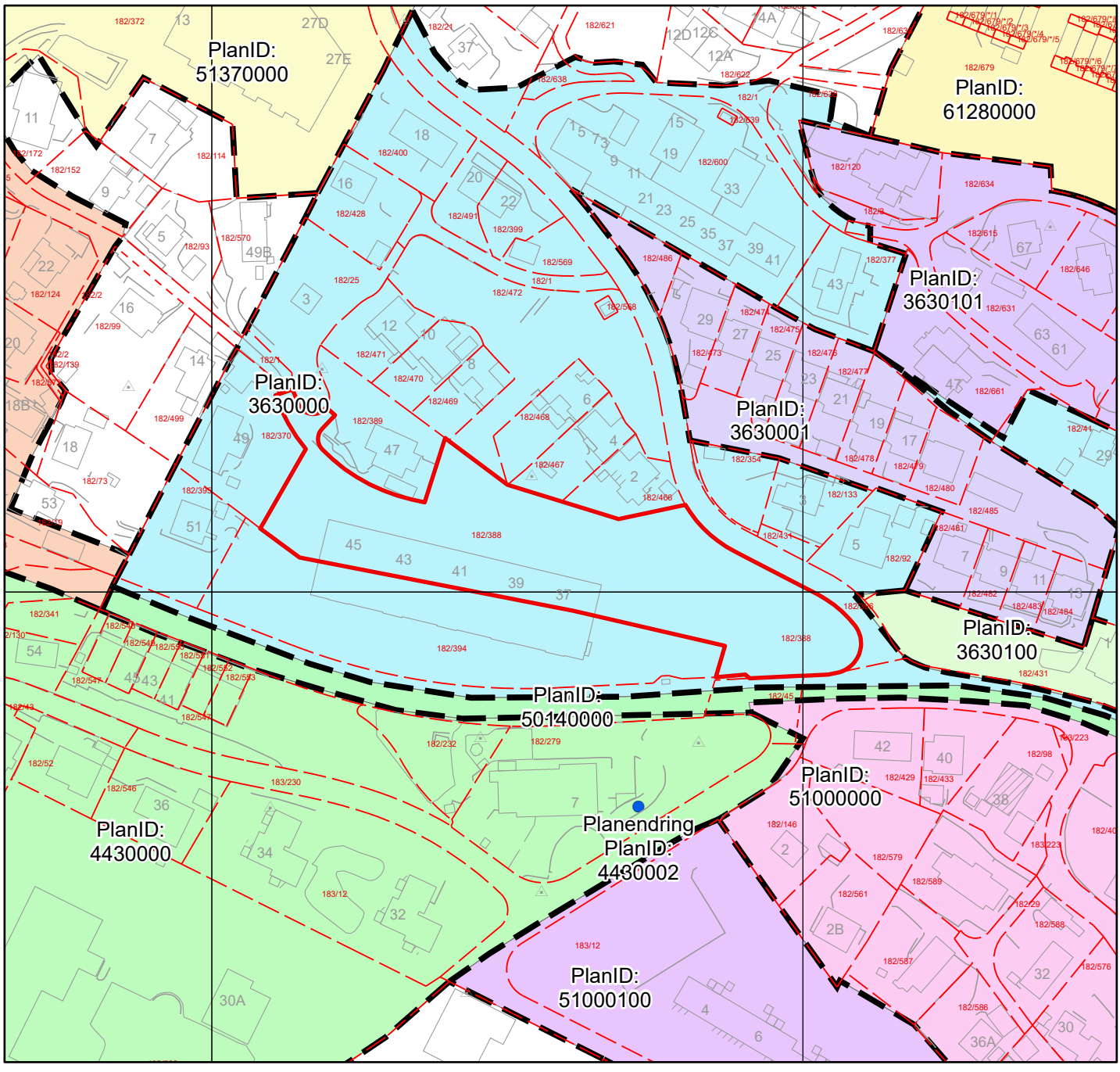
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3630000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

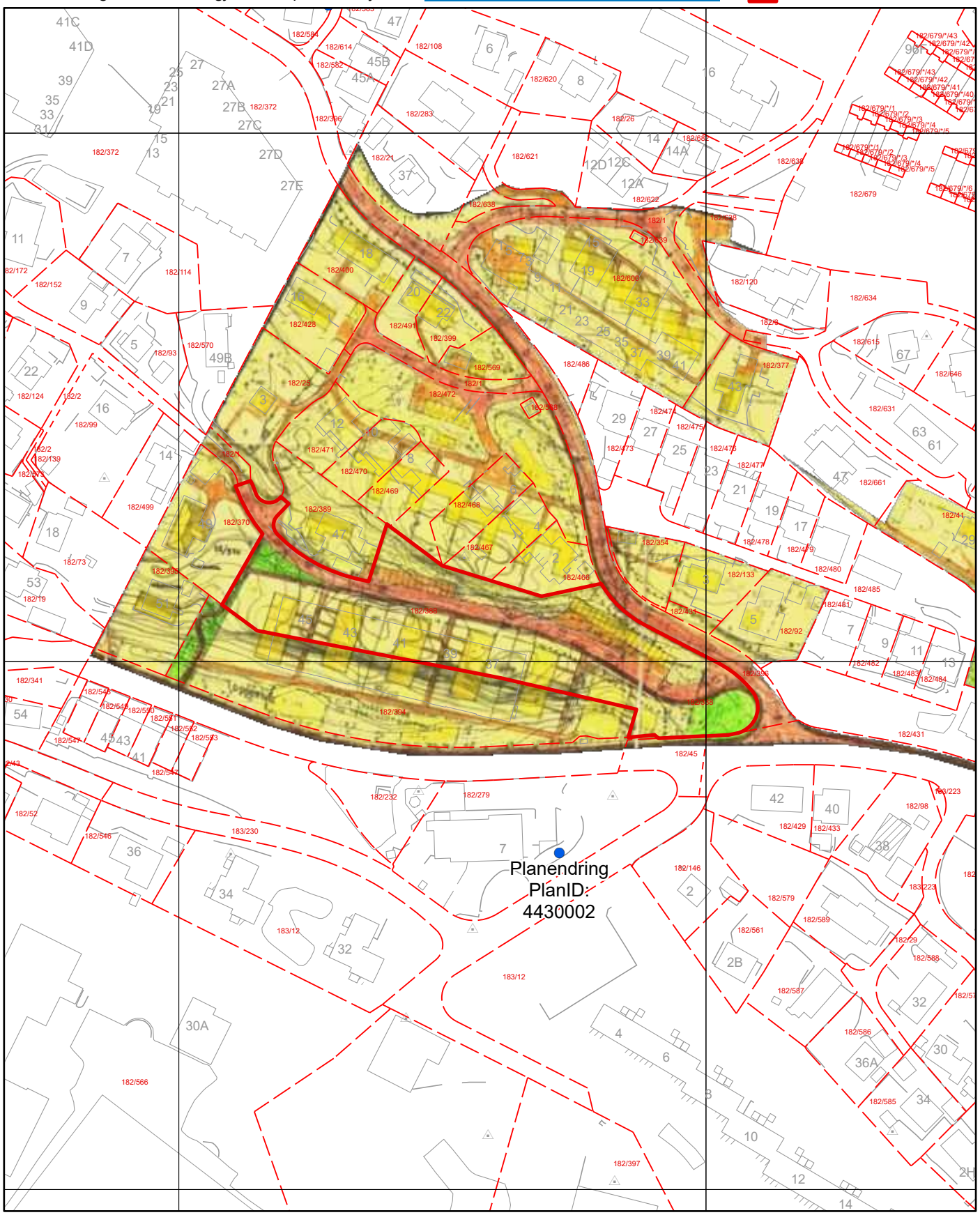
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 182/388
Dato: 22.04.2026 Adresse: Slettestølsvegen 43

PlanID(er): 3630000

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

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING

REG. PLANENS GRENSE

ELDRE PLANERS GRENSE

BYGGEGRENSE

FORTAU
KJØREBANE
SKULDER
} OFF. KJØREVEGER

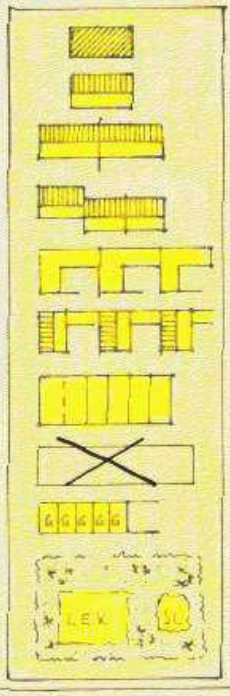
" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

FELLESADKOMST - KJØREVEG

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.



EKSIST. BOLIGHUS

PROSJ. FRITTL. EKSEBOLIGER

" VERTIK. 2 MANNSBOLIGER

" REKKEHUS

" VINKEL- ATRIUMHUS - I REKKE O.L.

" KJEDEHUS

" TERRASSEHUS

" ~~BLOKKER~~

" GARASJER

" FELLESAREAL M/LEKEPLASSER
GRØNTANL. O.L.

Fylkesm. i Rogaland og Nordaland
19..
Utbygg...svesenga

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET „TOPPEMYR"-„HØGÅSEN."

MJØLKRÅEN: DEL AV GR. 82, BR. 1, 3, 157, OG 222 SAM
PARSELLENE GR. 82, BR. 21, 25, 41, 71, 92,
120, 133, 134, 232, 354 OG 356 M.FL.

TOPPE-NORDRE: DEL AV GR 83 BR 3 OG 24 M.FL.

	AREAL I DA	% AV BRUTTO REG. AREAL
BRUTTO TOMTEAREAL (BOLIGER) U = 0.144	64.10 D.A.	61.40 %
FELLESAREAL	13.00 "	12.45 "
" M/LEKEPLASSER M.M. U = 0.135	4.10 "	3.93 "
	81.20 "	77.78 "
REGUL. OFF. VEGER: KJØREVEG	8.40 "	8.62 "
GANGVEG	0.66	
SLUTTS TOMTEAREAL + OFF. VEG U = 0.142	90.20 "	86.40 "
INNEFRI TOMT	4.45 "	4.22 "
GRØNTAREAL O.L.	9.80 "	9.38 "
TOTAL BRUTTO AREAL	104.45 DA	100.00 %

ANTALL ENHETER:	PROSJ.	EKSIST.
FRITTL. EKSEBOLIGER	22	7
VERTIKALE 2 MANNSBOLIGER	10	
REKKEHUS	12	
VINKEL-ATRIUM-KJEDEHUS	21	
TERRASSEHUS	20	
SUM NYE ENHETER	85	7
INDUSTRIHUS	1	
TOTAL SUM ENHETER	86 + 7 =	93

N.

BYGN. - OG REGULERINGSVESENET I ÅSAN

REG. NR. 146 R.5.363.00.00

MÅLEST 1:100

REVIDERT.

EKV. 1

EIDSVÅG I ÅSANE
DEN 10/5 1971.

BYGN - OG REG. SJEF

AVD. ING.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 22.04.2026

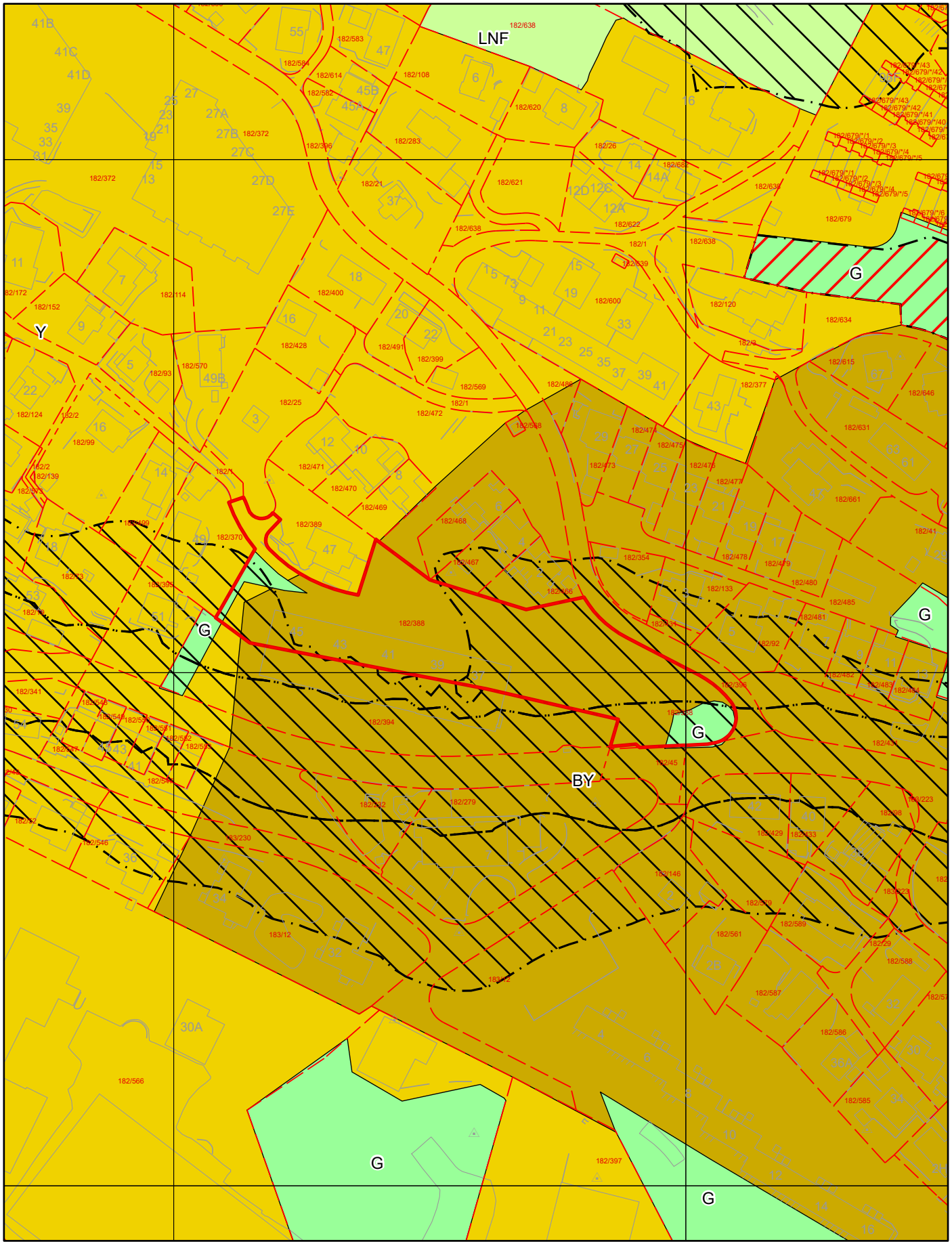
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 182/388
Adresse: Slettestølsvegen 43

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Slettestølsvegen 43

Nabolaget Slettestølen - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 0.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marikollen Linje 3, 3E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.4 km
Bergen Flesland	34 min

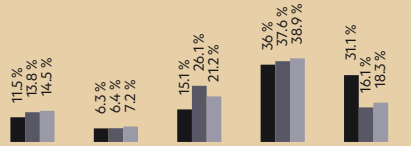
BARNEHAGER

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Marikollen	5 min
Kiwi Toppe	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slettestølen	986	503
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Mjølkeråen skole (barnetrinnet)	6 min
Marikollen fotballbane	6 min
EVO Toppe	10 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

«Fint sted for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

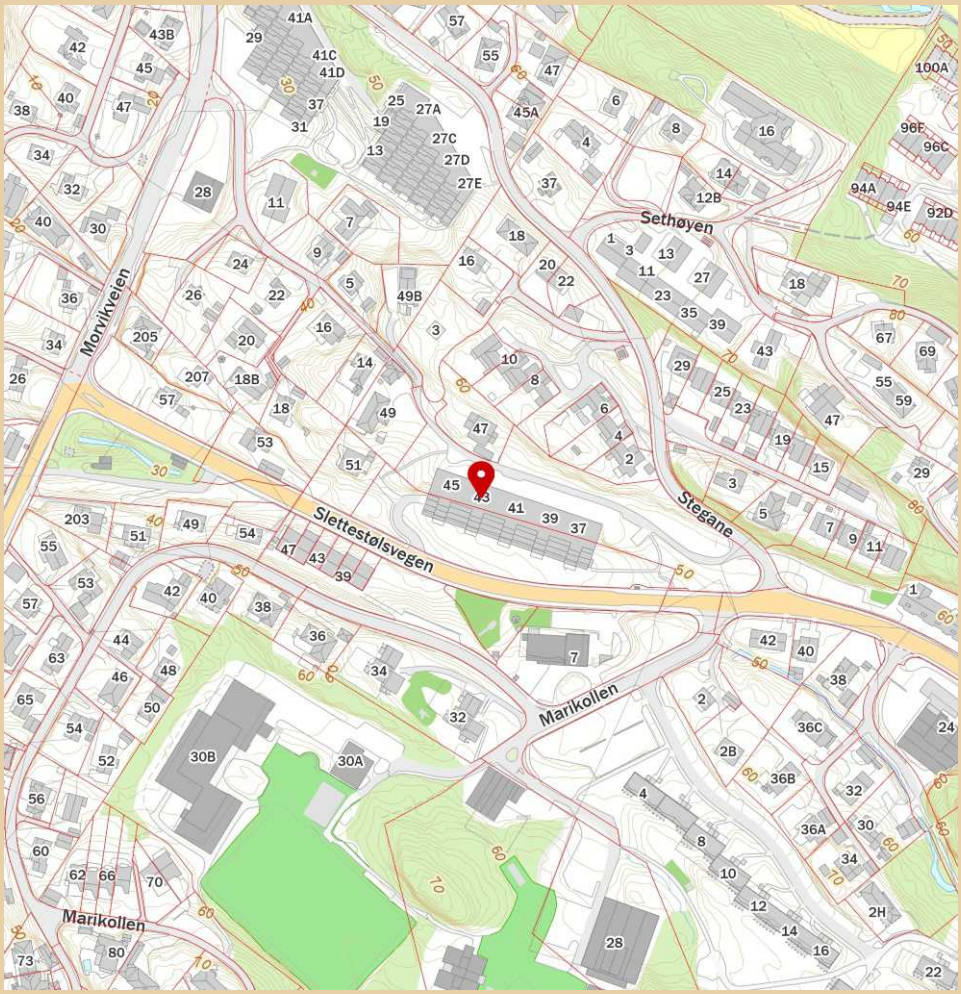
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100



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

Slettestølsvegen 43

Nabolaget Slettestølen - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 0.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marikollen Linje 3, 3E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.4 km
Bergen Flesland	34 min

BARNEHAGER

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Marikollen	5 min
Kiwi Toppe	8 min

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

VARER/TJENESTER

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	8 min
Horisont Vinmonopol	7 min

SPORT

Mjølkeråen skole (barnetrinnet)	6 min
Marikollen fotballbane	6 min
EVO Toppe	10 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

«Fint sted for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

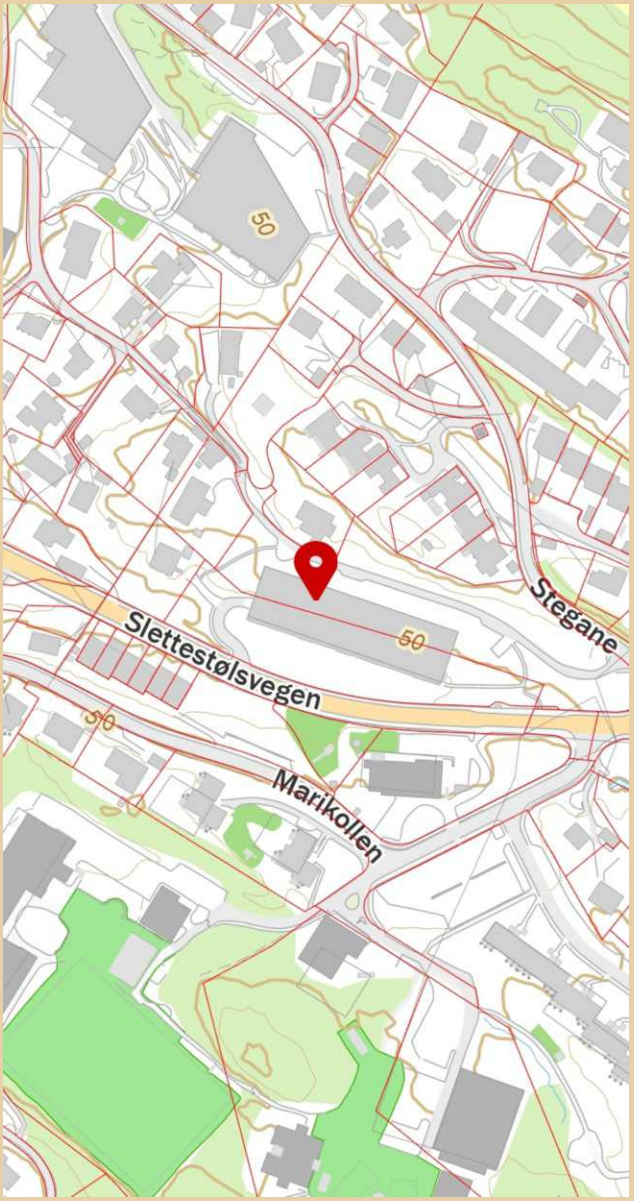
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Slettestølsvegen 43

Nabolaget Slettestølen - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 0.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marikollen Linje 3, 3E	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 17.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 16.4 km
Bergen Flesland	34 min

BARNEHAGER

Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Toppemyr barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Marikollen	5 min
Kiwi Toppe	8 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

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	8 min
Horisont Vinmonopol	7 min

SPORT

Mjølkeråen skole (barnetrinnet)	6 min
Marikollen fotballbane	6 min
EVO Toppe	10 min
Max Fitness Salhusvegen	3 min

«Fint sted for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

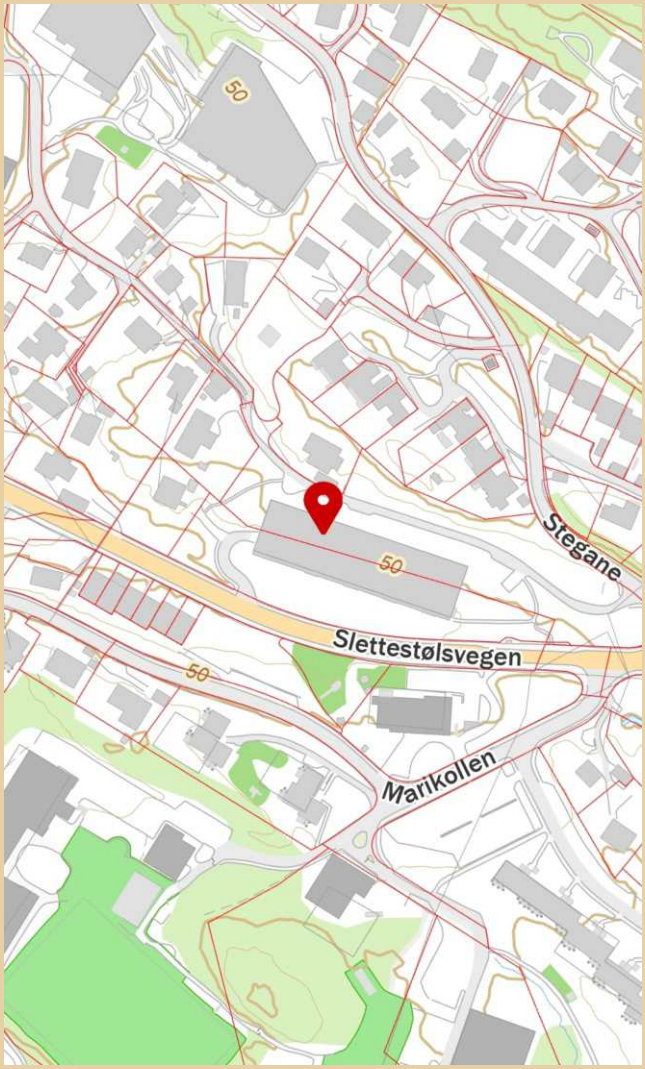
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Slettestølsvegen 43, 5136 Mjølkeråen
Gnr. 182, Bnr. 388, andelsnr. 1 i Ukjent, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260044

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.
