PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

ÅSANE SENTER 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling til GF

Protokoll fra GF

Vedtekter

Husordensregler

Tegning

Plankart og planinformasjon

Basiskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Åsane Senter 5, 5116 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 188, bnr. 202

Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3434 **Eiendomsverdi ref nr:** XY5036

Foretak: Henne Takst 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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Lavblokk over 4.etasjer med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

FORUTSETNINGER:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport for andelsleilighet nr. 185 i Rosenkilde Borettslag. Boligbygget er oppført i 1976.
Leiligheten ligger i 2. etasje og har innglasset balkong samt ekstern bod i kjelleren.
Befaringen ble utført 19.08.2026 av Daniel Henne. Adrian Gjersvik var til stede og ga generelle opplysninger om leiligheten.
Rapporten omfatter den aktuelle bruksenheten samt vinduer, dører, innglasset balkong og individuelle tekniske installasjoner som betjener leiligheten og som var tilgjengelige for kontroll.
Felles bygningsmasse, yttertak, fasader, grunnmur, bærende konstruksjoner, felles rørføringer, felles ventilasjon, felles elektriske anlegg og øvrige fellesarealer er ikke fullstendig undersøkt eller tilstandsvurdert, med mindre annet uttrykkelig fremgår.
Eier er spurt om det foreligger særskilt vedlikeholdsplikt for fellesarealer eller bygningsdeler utenfor bruksenheten. Det er ikke opplyst om særskilt vedlikeholdsplikt utover det som fremgår av rapporten.

Boligblokken er oppført i 1976.

Referansenivå:
Boligbygget er oppført i 1976 og vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk, materialbruk og krav som var normale på oppføringstidspunktet, med mindre annet følger av forskrift til avhendingslova eller særskilte krav knyttet til blant annet våtrom, fukt, brann-/rømningsforhold og helse, miljø og sikkerhet.
Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2025. Bygningsdeler og installasjoner som er fornyet dette året, vurderes ut fra relevant dokumentasjon, registrert utførelse og kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026.
Nye overflater og installasjoner i bruksenheten innebærer ikke nødvendigvis at felles, tilstøtende eller skjulte konstruksjoner og stigeledninger er fornyet.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Andelsleiligheten fremstår med gjennomgående oppgradert og normalt god innvendig standard. Bad/vaskerom, kjøkken og flere tekniske installasjoner er opplyst etablert eller fornyet i 2025.
Det mest vesentlige registrerte avviket gjelder fuktpåvirkning og skade ved vinduet på ett av soverommene. Vinduet og skadet utforing/tilsetning må utbedres eller skiftes innen kort tid. Eier opplyser at forholdet skal følges opp i regi av borettslaget.
Bad/vaskerommet fremstår som nyere og har fremlagt dokumentasjon fra utførende aktører. Fallforhold, membran/sluk og kontrollen av tilliggende konstruksjoner må likevel beskrives mer presist i rapporten.
For fullstendig oversikt vises det til de enkelte rapportpunktene.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt

Beskrivelse av eiendommen

måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre. Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post.
Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat og flis
Innvendig overflater er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:
Hvite massive dører innvendig i leiligheten

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Areal: 6,5 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2025
-Dokumentasjon foreligger via bilder, sjekkliste fra utførende
-Sperrevik mur og flis, Vesterheim vvs og eier på Tømrar.

KJØKKEN Gå til side

Epoq Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Arbeider som er gjort i regi av nåværende eier er utført av SLS

Elektro AS

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

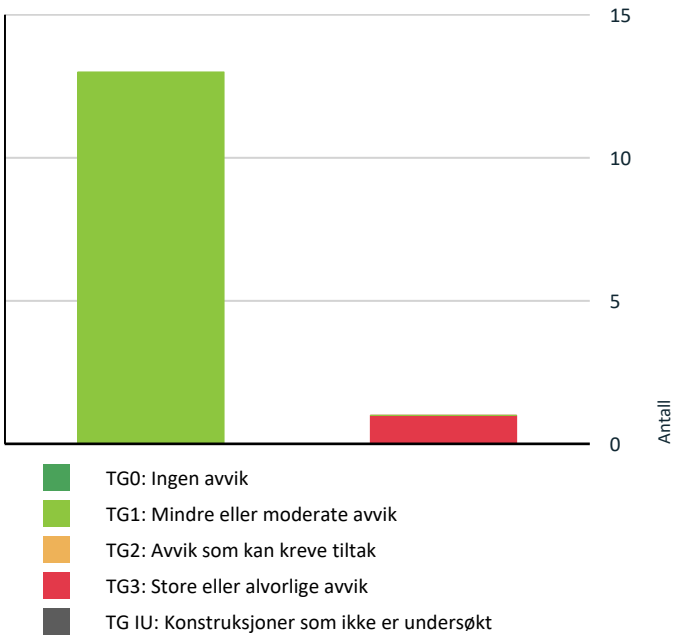
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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

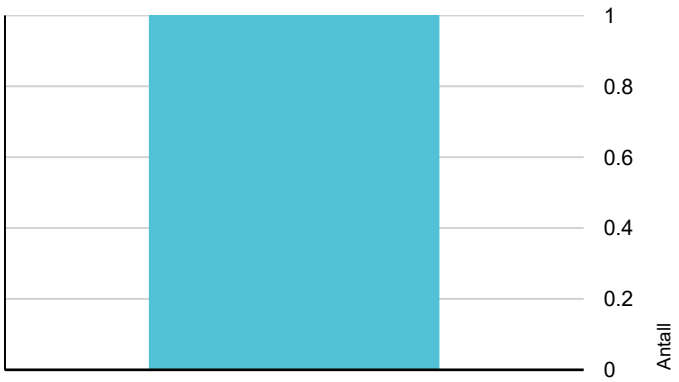
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i pvc karmer

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

På soverommet er det montert vindu med 2-lags isolerglass i PVC-karm.

Det er registrert fuktpåvirkning og skade på vinduet samt på innvendig utforing/tilsetning rundt vinduet.

Eier opplyser i egenerklæringen at vinduet skal skiftes i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Fuktpåvirkningen har medført skade og behov for utskifting eller utbedring av vinduet og omkringliggende materialer.

Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke endelig avklart gjennom den visuelle kontrollen. Opplyst planlagt utskifting endrer ikke tilstanden på befaringsdagen, men viser at forholdet er planlagt fulgt opp av borettslaget.

TG3 er satt på bakgrunn av registrert fuktskade og behov for utskifting eller utbedring innen kort tid. Det er opplyst at tiltak skal gjennomføres i regi av borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet og skadet utforing/tilsetning bør skiftes eller utbedres i regi av borettslaget som opplyst.

I forbindelse med arbeidene bør overgangen mellom vindu og fasade samt tilgjengelige tilstøtende materialer kontrolleres. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å redusere risikoen for at forholdet oppstår på nytt.

Dokumentasjon på utførte arbeider bør innhentes og følge salgsdokumentasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm
Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db -35.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca 10,4 m²

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: 6,5 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2025
-Dokumentasjon foreligger via bilder, sjekkliste fra utførende og FDV
-Sperrevik mur og flis, Vesterheim vvs, SLS elektro as og eier som er tømrar.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er montert rennesluk med vannlås og klemring.
Synlige deler av mansjett og membran er registrert i sluket. Slukristen ble fjernet for visuell kontroll.

Membran og øvrig tettesjikt er i hovedsak skjult under fliser og gulvoppbygning og lar seg ikke kontrollere fullt ut uten destruktive inngrep.

Fremlagte bilder og sjekklister fra utførelsen er gjennomgått og inngår i vurderingsgrunnlaget. Det ble ikke registrert synlige skader eller konkrete funksjonsavvik ved tilgjengelige deler på befaringsdagen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført fra kjøkkenet i nedre del av tilliggende veggkonstruksjon direkte bak dusjsonen, uten funn av unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk via kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet har jordfeilautomater og overspenningsvern. Kursfortegnelse er registrert i skapet

Eier opplyser at elektriske arbeider utført i forbindelse med oppgraderingen i 2025 er utført av SLS Elektro AS. Samsvarserklæring og øvrig elektrodokumentasjon fra SLS Elektro AS er [fremlagt

Siste kontroll fra Det lokale eltilsyn ble gjennomført er ikke kjent.

Det er ikke opplyst om sikringer som ofte løser ut, varmgang, brann, branntilløp eller andre kjente driftsproblemer.

Ved den enkle visuelle observasjonen ble det ikke registrert tegn til termiske skader, løse komponenter eller andre åpenbare avvik på tilgjengelige deler.

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndholdt slokkeutstyr er visuelt registrert på befaringsdagen.

Eier/bruker må påse at leiligheten til enhver tid har fungerende røykvarsling og egnet slokkeutstyr.

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

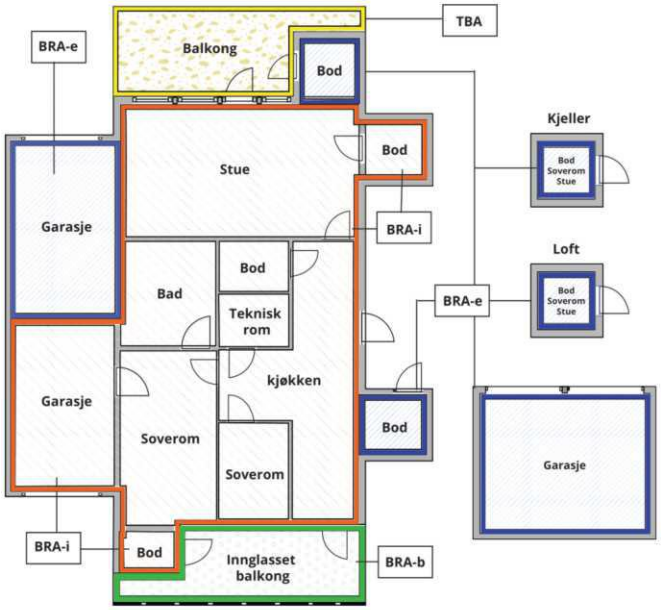
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
2.etasje	88		10	98	
SUM	**88**	**4**	**10**		
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2.etasje	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Takhøyde i stuen er 2,42m

Entre 7,9 m²
Bad/vaskerom 6,5 m²
Soverom 16,9 m²
Soverom 8,8 m²
Soverom 10,4 m²
Stue/kjøkken 34,1 m²

Innglasset balkong 10 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Ekstern bod i kjelleren har et oppmålt gulvareal på ca. 4,4 m² og er avrundet til 4 m² BRA-e. Boden er medtatt på bakgrunn av eiers påvisning og opplysninger. Formell bruksrett eller tilhørighet til andelen er ikke selvstendig verifisert av den bygningssakkyndige.

Innglasset balkong har et oppmålt areal på ca. 10,4 m² og er avrundet til 10 m² BRA-b.

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 – bad/vaskerom: Mur- og flisarbeider utført av Sperrevik Mur og Flis. VVS-arbeider utført av Vesterheim VVS. Elektriske arbeider utført av SLS Elektro AS.

2025 – kjøkken: Ny Epoq kjøkkeninnredning med nye vann-, avløps- og elektriske tilkoblinger

2025 – vann og avløp: Nytt rør-i-rør-system og avløpsrør av plast i bruksenheten.

2025 – elektrisk anlegg: Oppgradering av sikringsskap og øvrige elektriske installasjoner utført av SLS Elektro AS.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremlagt for kontroll mot dagens planløsning og bruk. Rapporten er ikke en full byggesaks- eller lovlighetskontroll.
Ved visuell kontroll av bruksenheten er det ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruksendring, manglende rømningsmulighet eller synlig brudd i leilighetens branncelleavgrensning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Adrian Gjersvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	202		0	15207.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsane Senter 5, 5116 Ulset

Hjemmelshaver
Adrian Børnes Gjersvik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rosenkilde Borettslag	953072041			Adrian Børnes Gjersvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
185

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Opplysninger i skjemaet er vurdert der de etter takstmannens skjønn har relevans for rapportens mandat, forskrift til avhendingslova, NS 3600 og registrerte forhold på befaringsdagen. Opplysninger i egenerklæringsskjemaet er ikke selvstendig verifisert utover det som følger av visuell befaring, enkle undersøkelser og fremlagt dokumentasjon. Eldre forhold, tidligere hendelser, avsluttede saker eller opplysninger som ikke vurderes å ha betydning for dagens synlige tilstand, risiko eller tilstandsgrad, er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Forhold utenfor rapportens ordinære kontrollomfang, herunder forhold som krever byggesaksrettslig, juridisk, elektrofaglig, brannteknisk eller annen spesialfaglig vurdering, er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260087
Addresse	Åsane Senter 5		
Postnr.	5116	Sted	ULSET
Selgers navn	Adrian Børnes Gjersvik		

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?

Mai 25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

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:

Totall rehab bad

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 ved kopi:

Dokumentasjon fra murer å rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt elektrisk anleg

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:

Sls elektro

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:

Allt nytt

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:

Vestrheim

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vestrheim i slutten av 25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

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

Beskrivelse:

Vidu på hoved soverom har lekt litt men skal byttes no av boretslag

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 ufaglært:

Allt nytt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sls elektro

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

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

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

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasade å vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.08.2026

Signert av *Adrian Børnes Gjersvik*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjersvik, Adrian Børnes
ÅSANE SENTER 5, 5116 ULSET

Vår ref.: 0005-5-185
Dato: 11.08.2026

Deres henvendelse av 11.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 185 i Rosenkilde Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rosenkilde Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953072041
Seksjons-/andelsnr.:	185
Seksjons-/andelseier:	Gjersvik, Adrian Børnes
Adresse:	ÅSANE SENTER 5, 5116 ULSET

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0001391081

Fellesutgifter:

Individuell Finansiering	650,00	Månedlig
Altaner Renhold	200,00	Månedlig
TV og internett	359,00	Månedlig
Garasjeleie	150,00	Månedlig
Felleskostnader	6 507,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	7 866,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13534979
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	54 799,39
Total saldo lån:	9 576 788,00
Innfrielsesdato:	31.12.2032

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34117108289
Lånebeskrivelse:	Fana SB INDFIN refinansiering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	64 486,56
Total saldo lån:	11 994 501,00
Innfrielsesdato:	17.06.2038

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34117108297
Lånebeskrivelse:	FSB Rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,88%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	171 663,15
Total saldo lån:	30 000 000,00
Innfrielsesdato:	31.12.2045

Fellesgjeld pr. 11.08.2026: 290 949,11

Total fellesgjeld for Rosenkilde Borettslag pr. 11.08.2026: 51 571 289,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Per Kåre Clausen
Styrets e-post:	post@rosenkildebrl.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	126 729
Andel formue pr 31.12.2025	4 669

Bygning/eiendom
Byggeår 1976
Gårds-/bruksnr: 188/202

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.

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.

Tomten til laget er festet.

Det jobbes med en vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan. Kontakt styret for mer info.

Alle 3 og 4 roms leilighetene har parkering i garasje. Alle 2 roms i B1 og B3 har parkering, samt de store i B5 og de to store i B6. Nærmere informasjon om dette kan innhentes hos styret i borettslaget. Egne regler for parkering i borettslaget - sone. Der finnes 32 garasjeplasser som kan leies av borettslaget, med og uten el-bil lading. Borettslaget har etablert infrastrukturen, men hver parkeringseier påkoster ladeboks.

Varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Felleslokale som kan leies med plass til ca. 50 personer. Laget har vedlikeholdsmann. Ingen fellesplikter. Frivillig dugnad.

Gnr. 188 Bnr.201 Fremfestes av borettslaget. Gnr. 188 Bnr. 202 Eies av borettslaget 1/1
Gnr. 188 Bnr. 203 Eies av borettslaget 75/100. Laget har festet tomt.

Boliger for funksjonshemmet/uføre : 1 etg. adr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 22, 24, 25.

Borettslagets hjemmeside: http://rosenkildeborettslag.no

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

Rosenkilde Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ROSENKILDE BORETTSLAG

Dato/tid: Torsdag 09. april 2027 kl. 18:00
Sted: Rosestuen, Åsane Senter 7

Dagsorden:

1. Konstituering:
   - Godkjenning av innkallingen
   - Antall fremmøtte
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av to protokollunderskrivere
   - Valg av tellekorps
   - Forretningsorden
   - Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet
4. Godtgjørelser til styret
5. Valg av:
   - Styre- og varamedlemmer.
   - Valgkomiteen for perioden 2026/27
6. Innkomne saker til generalforsamlingen
   - Fra andelseiere

Rosenkilde Borettslag

Forretningsorden til generalforsamling 09. april 2026

Styret har tidligere fått mange henvendelser fra andelseiere som har opplevd generalforsamlinger i Rosenkilde som krevende og slitsom. Styret har derfor valgt å fortsette med forretningsorden også på årets generalforsamling.
Dette vil forhåpentligvis kunne gjøre at vi får avviklet Generalforsamlingen vår på en litt mer smidig måte.

1. Ingen får ordet til samme sak mer enn to ganger. Førstegangsinnlegg er på tre (3) minutter, andre gangs innlegg er på et (1) minutt. Med godkjenning av de stemmeberettigede, kan møteleder ytterligere redusere taletiden.

2. Når tiden for en sak er brukt opp settes det strek. Det vil si at ingen flere innlegg tillates. Dirigenten informerer om at strek settes etter siste taler på listen, før ny taler melder seg.

3. Taler skal tale fra dertil bestemt plass.

4. Forslag som ikke har forbindelse med sakene på dagsorden kan ikke tas opp.

5. Alle motforslag skal leveres skriftlig til møteleder.

6. Votering i saker foretas ved håndsopprekning. Skriftlig avstemming foretas dersom en eller flere forlanger det. Ved personvalg benyttes skriftlig avstemning dersom det er flere kandidater.

7. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg fastsetter generalforsamlingen at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

   En kandidat er valgt dersom vedkommende får mer enn halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med. Ved tre eller flere forslag til samme plass går den med færrest stemmer ut for hver omgang inntil en av kandidatene får mer en halvdelen av de avgitte stemmer, der blanke stemmer ikke telles med.

8. Når valghandlingen foregår, lukkes dørene og ingen får forlate møtet.

9. På generalforsamlingen skal andelseierne opptre med respekt for hverandre og generalforsamlingen, på en måte som best mulig bidrar til at årsmøtet fatter avgjørelser på en saklig og ryddig måte. Personangrep og usaklige kommentarer skal påtales av ordstyrer, og ved gjentatte eller grove tilfeller skal andelseieren som utfører dette bortvises fra salen.

RAPPORT FRA STYRET 2025
ROSENKILDE BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Rosenkilde borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.
Laget holder til i Bergen kommune.
Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører v/ Øivind Thorstensen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per K. Clausen
Nestleder:	Inge Stenestø Skogheim
Styremedlem:	Kristine Birkeland Thune
Styremedlem:	Berit Hella
Styremedlem:	Jørgen Mikkelsen Bakke
Varamedlem:	Arild Eldholm

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor i alt 135 protokollerte saker har vært behandlet.
Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

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

2.3 Saker som har vært behandlet:

- Utskiftning av hovedstoppekraner
- Vannlekkasjer
- Parkering
- Vinduer
- Klipping av hekker/busker
- Vedlikeholdsplan
- Utleie garasjeplasser

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Forefallende vedlikehold
- Rehabiliteringsplan

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL ved Øivind Thorstensen.
Borettslagets revisor har vært KPMG A/S v/statsautorisert revisor Velaug A. Erdal.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av totalt 198 leiligheter.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF Forsikring.

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 er kr.12.000,-. pr. skadetilfelle.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med vaktmester på telefon 901 41 321 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende snittpris:

- 1 roms kr.2.280.000,- (2 stk.)
- 2 roms kr.2.850.000,- (4 stk.)
- 3 roms kr.3.457.500,- (6 stk.)
- 4 roms kr.3.695.000,- (2 stk.)

Pr. 31.12.2025 har 3 av boligene tilhørende Bergen kommune og Etat for boligforvaltning utleiet boligene. I tillegg har 3 av andelseierne bolig for utleie.

3.4 Økonomi

3.4.1 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 regnskap.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr.2.877.015,- mot et budsjettert positivt resultat på kr.1.123.400,-

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

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene.

Endring i de disponible midlene har vært negativ med kr.3.839.625,-
Borettslaget har pr. 31.12.2025 disponible midler på kr.123.902,-
Egenkapitalen til laget er positiv med kr.38.258.808,-

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagt regnskap.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Det er ingen forhold som tilsier at borettslaget ikke skal kunne drive normalt i fremtiden.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har en ansatte og styret er opptatt at arbeidsmiljøet skal være godt og legger forholdene til rette for det.

7. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 4 menn og det er en god likestilling i styret.

8. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig, og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er kildesortering i laget.

Ulset 11. mars 2026
Styret Rosenkilde borettslag

Rosenkilde Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 709 152	11 218 040	11 682 500	12 671 000
Andre inntekter	3	589 024	574 436	35 000	35 000
Sum inntekter		**12 298 176**	**11 792 476**	**11 717 500**	**12 706 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	582 241	556 930	700 000	700 000
Dugnad		126 150	147 050	50 000	100 000
Styrehonorar	5	290 268	290 268	290 500	290 500
Arbeidsgiveravgift	4	144 027	141 815	133 000	133 000
Avskrivninger	6	334 502	308 701	328 000	330 000
Felles strøm og varme		1 078 785	1 083 187	950 000	1 000 000
Festeavgift/tomteleie		32 782	32 782	33 000	33 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 977 741	2 702 045	3 215 000	3 313 000
Andre driftskostnader	7	1 606 433	1 555 181	1 656 500	1 709 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	49 608	159 686	221 000	156 000
Vedlikehold	9	1 519 010	776 275	1 075 000	1 075 000
Rehabilitering	10	5 006 217	1 667 231	250 000	0
Forretningsførsel		340 727	317 146	351 100	367 100
Revisjonshonorar		29 775	28 350	30 000	31 000
Andre konsulenthonorarer		0	7 499	35 000	35 000
Kontingent		67 500	67 300	59 000	69 500
Forsikring		680 588	625 127	680 000	715 000
Sikringsfond		13 507	12 541	13 000	13 000
Sum driftskostnader		**14 879 861**	**10 479 113**	**10 070 100**	**10 070 600**
Driftsresultat		**-2 581 685**	**1 313 363**	**1 647 400**	**2 635 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		212 181	205 555	0	0
Andre renteinntekter		695 640	741 196	715 000	620 000
Sum finansinntekter		**907 821**	**946 751**	**715 000**	**620 000**
Rentekostnader lån		1 203 151	1 314 083	1 239 000	1 081 000
Sum finanskostnader		**1 203 151**	**1 314 083**	**1 239 000**	**1 081 000**
Resultat av finansposter		**-295 330**	**-367 333**	**-524 000**	**-461 000**
Resultat		**-2 877 015**	**946 030**	**1 123 400**	**2 174 400**
Til/fra annen EK		-2 877 015	946 030	0	0
Sum disponeringer		-2 877 015	946 030	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	53 463 222	53 463 222
Tomt	11, 12	1 454 405	1 454 405
Andre driftsmidler	6	755 088	1 055 600
Sum varige driftsmidler		**55 672 715**	**55 973 227**
Lån individuell finansiering	13	12 325 691	12 969 251
Sum finansielle anleggsmidler		**12 325 691**	**12 969 251**
Sum anleggsmidler		**67 998 406**	**68 942 478**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 254 097	935 291
Andre fordringer		175 482	747 980
Sum fordringer		**1 429 579**	**1 683 271**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 435 208	3 801 719
Skattetrekk		32 958	33 439
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 468 166**	**3 835 159**
Sum omløpsmidler		**3 897 745**	**5 518 430**
SUM EIENDELER		**71 896 151**	**74 460 908**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Rosenkilde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 239 008	41 116 022
Sum opptjent egenkapital		**38 239 008**	**41 116 022**
SUM EGENKAPITAL		**38 258 808**	**41 135 822**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	22 556 800	24 469 483
Borettsinnskudd	12	7 296 200	7 296 200
Depositum		10 500	4 500
Sum langsiktig gjeld		**29 863 500**	**31 770 183**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		95 700	63 486
Leverandørgjeld		2 935 473	928 883
Skyldige off. myndigheter		103 300	102 154
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		351 313	348 115
Påløpne renter		2 722	3 981
Annen kortsiktig gjeld		285 335	108 283
Sum kortsiktig gjeld		**3 773 843**	**1 554 903**
SUM GJELD		**33 637 343**	**33 325 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 896 151**	**74 460 908**

Bergen,
Styret for Rosenkilde Borettslag

Per Kåre Clausen Styrets leder	Inge Skogheim Styremedlem	Kristine Birkeland Thune Styremedlem
Berit Hella Styremedlem	Jørgen Mikkelsen Bakke 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	9 967 068	9 490 956	9 965 500	10 914 000
3804	Utleie garasjeplasser	401 900	386 900	390 000	390 000
3810	Utleie lokaler	12 000	12 000	0	12 000
3816	TV/Internett	852 984	852 984	852 000	880 000
3818	Renhold	475 200	475 200	475 000	475 000
Sum felleskostnader		**11 709 152**	**11 218 040**	**11 682 500**	**12 671 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	120 777	104 426	0	0
3846	Utleie av felleslokale	46 750	37 750	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	0	0
3885	Andre inntekter	414 193	432 260	35 000	35 000
Sum andre inntekter		**589 024**	**574 436**	**35 000**	**35 000**

Kr 405 232,- av andre inntekter gjelder etterskuddsfakturering av kommunale avgifter for 2020-2021 til Åsane Storsenter DA.

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,30

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	290 268	290 268	290 500	290 500
Sum styrehonorar	**290 268**	**290 268**	**290 500**	**290 500**

Note 6 - Andre eiendeler

	Handicap-Parkering	Ladestasjon	Vestlandske Heiltremøbler	Svingbar kost
Anskaffelseskost pr.01.01	57 500	22 100	82 500	50 019
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	57 500	22 100	82 500	50 019
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	57 500	22 100	82 500	50 019
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2016	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladeløsning for el-biler	Flishugger 2020	Vestlandske Heltremøbler	PC, skjerm, skriver
Anskaffelseskost pr.01.01	372 200	20 267	47 850	24 187
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	372 200	20 267	47 850	24 187
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 040	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	372 200	20 267	47 850	24 187
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Traktor	Ugressfjerner	Port mot plen	Flaggstang (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	389 861	17 125	27 500	25 932
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	389 861	17 125	27 500	25 932
Årets av- og nedskr. pr.31.12	38 986	3 425	3 928	5 186
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	207 926	15 412	17 351	20 564
Bokført verdi pr.31.12	181 935	1 712	10 148	5 367
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1	3	2

	Gjerde (2022)	Infrastruktur for el-bil lading (2022)	Lekeapparater SandvikPlay (2022)	Konferansebord og stoler
Anskaffelseskost pr.01.01	244 850	206 550	700 540	98 294
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	244 850	206 550	700 540	98 294
Årets av- og nedskr. pr.31.12	35 202	41 310	140 108	19 658
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	121 641	148 138	523 459	56 869
Bokført verdi pr.31.12	123 208	58 411	177 080	41 424
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	2	2	3

	Oppvaskemaskin Comenda	Ladestasjoner 10 stk	Ariens snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01	32 125	155 000	0
Årets tilgang	0	0	33 990
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 125	155 000	33 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 425	30 999	6 231
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 668	41 416	6 231
Bokført verdi pr.31.12	14 456	113 583	27 758
Anskaffelsesår	2023	2024	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	16 230	29 531	25 000	25 000
5901	Gaver ansatte	1 005	500	0	0
5915	Overtidsmat	0	266	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	20 961	18 857	15 000	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	5 559	1 693	0	10 000
6300	Kostnader møter/arrangement	6 000	7 000	15 000	15 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	440	0	0
6326	Snømåking og salting	13 663	64 827	50 000	50 000
6335	Containerleie/ -tømming	14 780	22 514	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	14 785	6 296	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	445 303	386 809	350 000	400 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	15 000	15 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	22 500	22 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	20 248	250	15 000	20 000
6370	Garasjer	6 589	2 024	15 000	15 000
6374	Ventilasjon	28 648	37 856	20 000	20 000
6375	TV/Internett	883 138	852 984	852 000	852 000
6377	Vakthold	3 699	4 018	2 000	2 000
6390	Andre driftskostnader	0	7 960	90 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	35 888	32 930	50 000	50 000
6630	Egenandel ved skade	14 124	30 000	24 000	30 000
6800	Kontorkostnader	13 419	5 681	10 000	10 000
6845	Kopiering	6 288	0	0	5 000
6860	Kursutgifter	0	0	15 000	15 000
6900	Telefonutgifter	4 112	3 670	5 000	5 000
6940	Porto	400	184	1 000	1 000
7000	Drivstoff	2 842	5 247	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	0	15 000	15 000
7060	Bompenger , parkering	896	1 780	0	2 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 425	3 336	0	5 000
7140	Tjenestereiser	0	115	0	0
7740	Øreavrunding	2	1	0	0
7779	Andre gebyr	4 552	38	0	0
7782	Kostnader bomiljø	17 058	3 557	15 000	20 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 606 433**	**1 555 181**	**1 656 500**	**1 709 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	1 799	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	0	104 109	25 000	25 000
6503	Annet driftsmateriell	9 287	9 801	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 213	16 472	40 000	20 000
6506	Porttelefoni	0	0	5 000	0
6510	Verktøy og redskap	8 968	17 824	10 000	10 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	1 000	1 000
6540	Inventar	0	2 234	60 000	20 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	14 790	249	30 000	30 000
6553	Abonnement og lisenser	6 349	7 198	10 000	10 000
6600	Innkjøp materialer eller varer	0	0	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**49 608**	**159 686**	**221 000**	**156 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	676 189	3 074	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	215 722	128 479	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	20 566	55 746	50 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	192 483	214 336	300 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	10 806	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	2 755	6 711	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	28 202	0	30 000	30 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	100 000	100 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	2 830	6 610	20 000	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	325 985	214 481	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	21 223	83 082	75 000	75 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	23 056	42 949	30 000	30 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	10 000	10 000	10 000	10 000
Sum vedlikehold		**1 519 010**	**776 275**	**1 075 000**	**1 075 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	250 000	0
9035	Honorar byggteknisk etc.	298 611	0	0	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	10 000	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	680 392	599 311	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	128 540	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	541 385	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	23 098	0	0	0
9290	Totalentreprise	3 865 576	526 535	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**5 006 217**	**1 667 231**	**250 000**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomter/Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	53 463 221	1 454 405
Anskaffelseskost pr.31.12	53 463 221	1 454 405
Bokført verdi pr.31.12	53 463 221	1 454 405
Anskaffelsesår	1976	1976

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	29 853 000	31 765 683
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	54 917 627	54 917 627

Note 13 - Individuell finansiering

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag i år	Saldo 31.12
Innglassing av balkonger	21 500 000	12 969 251	643 560	12 325 691

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	29 285 500	
Nedbetalt tidligere	17 850 316	
Nedbetalt i år	1 218 650	
Lånesaldo 31.12		10 216 534
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2032		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,25%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2013	21 500 000	
Nedbetalt tidligere	8 465 702	
Nedbetalt i år	694 033	
Lånesaldo 31.12		12 340 265
Innfrielsesdato: 09.01.26		
Refinansiert i Fana Sparebank		
Sum langsiktig gjeld		**22 556 799**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt (Låneopptak ifm rehabilitering 2026 er medtatt i beregning)	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 411 600

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13534979	37	62 045	2 295 665
	69	58 460	4 033 740
	32	45 618	1 459 776
	48	43 732	2 099 136
	12	27 352	328 224
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267230987	186	66 346	12 340 265

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**3 963 527**	**4 185 926**
Periodens resultat	-2 877 015	946 030
Årets avskrivninger	334 502	308 701
Årets investeringer	-33 990	-155 000
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	643 560	731 576
Avdrag lån	-1 912 683	-1 813 205
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	6 000	4 500
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-245 000
Endring i disponible midler	**-3 839 625**	**-222 398**
Disponible midler 31.12.	**123 902**	**3 963 527**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0005 årsregn...

Name	Date
Hella, Berit Norunn	2026-03-10

Identification

bankID Hella, Berit Norunn

Name	Date
Skogheim, Inge Stenestø	2026-03-10

Identification

bankID Skogheim, Inge Stenestø

Name	Date
Thune, Kristine Birkeland	2026-03-05

Identification

bankID Thune, Kristine Birkeland

Name	Date
Clausen, Per Kåre	2026-03-05

Identification

bankID Clausen, Per Kåre

Name	Date
Bakke, Jørgen Mikkelsen	2026-03-10

Identification

bankID Bakke, Jørgen Mikkelsen

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 Rosenkilde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenkilde 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.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: WS139-CA9K5-GQJWQ-VUW72-30YWH-4SCT9

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: WS139-CA9K5-GQIWQ-VUW72-30YVH-45CT9

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
2026-03-11 14:53:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WS139-CA9K5-GQJWQ-VUW72-30YVH-45CT9

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.

4. VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYREHONORAR 2025-2026

I fjor var dette totalt på kr. 290 268,- hvorav kr. 150 000,- til styreleder.
Konsumprisindeksen steg med 3,6 prosent fra januar 2025 til januar 2026.
Økning: 290268*3,6/100= 10450.
Styrehonorar 2025-2026: 290268+10450= 300718,-
Styrehonorar pr. leilighet: 300718/198= 1518,-
Statistikk BOB styrehonorar 2025:
151-200 leiligheter: 1841,- pr. leilighet.
201 og flere leiligheter: 1359,- pr leilighet.
(Rosenkilde 2025-2026: 300718,-/198 = 1519,- pr leilighet.)

Innstilling: Valgkomiteen foreslår følgende styrehonorar for 2025-2026
Ekstern styreleder: kr. 155 000,-
Til fordeling til resten av styret: Kr. 145 000,-
Totalt Kr. 300 000,-

5. VALG

5.1 VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM 2026-2027

Følgende styremedlemmer står ikke på valg:

- Styremedlem Inge Skogheim
- Styremedlem Berit Hella
- Styremedlem Jørgen Mikkelsen Bakke

Følgende styremedlemmer/vara står på valg:

- Styreleder Per Clausen.
- Styremedlem Kristine Birkeland Thune.
- Varamedlem Arild Eldholm.

Forslag til styreleder, medlem og varamedlem.

Styreleder:	Per Clausen
Styremedlem:	Arild Eldholm Martin Bjørnerud Serenne Vikebø Anneli Egesund Vegard Bondevik
Varamedlem:	Martin Bjørnerud Elin Gjertsen

Innstilling fra valgkomiteen:

Styreleder:	Per Clausen, gjenvalg for 2 år.
Styremedlem:	Arild Eldholm, ny for 2 år.
Varamedlem:	Martin Bjørnerud, ny for 1 år.

5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2026 – 2027

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2027.

6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2026

6.1 Oppsetting av skilt for å redusere innkjøring i borettslaget om natten.

Det er stor biltrafikk inn i borettslaget. Både dag og natt. Husordensreglene §9 respekteres ikke. Det kjører biler inn og ut hele døgnet. Av og til kan det være rolig, men av og til er det biler inn i laget både klokken 00-01-02-03¨04 og 05. Det er veldig forstyrrende, og tar nattesøvnen. Og det har pågått lenge. Når en da skal på jobb kl.06.00 er det ikke holdbart i lengden å bli vekket av dette.
El- biler høres også godt. Og så følger det med høyt snakk, og smelling med bildører.

Jeg foreslår at det settes opp skilt med følgende tekst:

Innkjøring forbudt mellom kl. 22.00 og 06.00
Unntak for hjemmesykepleien, utrykningskjøretøy og levering av aviser.

Hilsen Bjarne Træland, Åsane Senter 3

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

6.2 Varmepumpe

Jeg vil med dette ønske om at varmepumpe blir tatt opp på generalforsamlingen.

MVH
Edel Strand, Åsane Senter

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

6.3 Varmepumpe

Ettersom forslaget som inkluderte varmepumper som en del av rehabiliteringen av borettslaget ble nedstemt i fjor, ønsker i hvert fall jeg å anskaffe meg en varmepumpe så jeg har et rimeligere alternativ til oppvarming (og nedkjøling om sommeren), samt at jeg håper det vil hjelpe på å få sirkulert luften i leiligheten nå som glass altanene gjør - i hvert fall min leilighet til et drivhus om sommeren 😅

Derfor vil jeg foreslå en avstemming over om flere ønsker det, så kanskje vi kan få det bestilt i forbindelse med rehabiliteringen, oss som ønsker det?

Mvh
Pia Egesund, Åsane Senter 6

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

6.4 Varmepumpe

Hei,

Jeg vil med dette, igjen, ta opp saken om muligheter for installering av varmepumpe i leilighetene på generalforsamlingen.

Mvh

Arve-Stig Damstuen, Åsane Senter 16

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

6.5 Regelmessig vedlikehold i borettslaget

Vedlikehold i borettslaget er vaktmesters/styrets ansvar men det blir dessverre ikke opprettholdt tilfredsstillende rutiner for dette.

Vedtak:

- Regelmessing fjerning av blader etterhvert som disse faller på bakken.
- Kontroll av utendørs/bod lyspærer 1 gang i uken.
- Fjerning av gress og mose som ligger langs etter gangvei og under handikap rampe.
- Spyling av gangvei langs etter blokk 1 og 2. Restaurering av sprukket betong der dette er gjeldende.
- Fjerning av boss og andre elementer under gangvei langs etter blokk 1 og 2. Manglende vedlikehold vedvart i 20 år+.
- Ujevnt underlag langs gangvei ned til garasjene fra nr.18 utbedres.

- Boss i borettslaget blir rutinemessig fjernet utenfor inngangene og innenfor borettslagets arealer. Vaktmester utfører ukentlige kontroller.
- Borettslagets grøntarealer vedlikeholdes av vaktmester for å unngå økende utgifter.
- Styrets og vaktmesters vedlikeholdsplikt må opprettholdes.
- Rosestuens inngangs parti vedlikeholdes rutinemessig etter behov.

Erik Fossdal,
Rosenkilde borettslag 2026

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

6.6 Vaktmesters kontrakt

Hvilke oppgaver vaktmester har i borettslaget som er spesifisert i kontrakt skissert av styret har andelseiere aldri blitt informert om siden ingen vet hvilke oppgaver vaktmester har som plikt å gjennomføre. Rutinemessig og vanlige oppgaver blir ikke utført i borettslaget som skal være vanlige gjøremål for en vaktmester.

Vedtak:

Derfor stilles vedkommendes oppgaver i tvil og en utredning vil være nødvendig slik at styret kan informere om hva som er gjeldende vedrørende forpliktende og rutinemessig oppgaver som skal utføres i laget. Det informeres på generalforsamling og skriftlig etter avsluttet forsamling.

Erik Fossdal

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak på saken.

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten **MÅ** du bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i **Rosenkilde borettslag** den 09. april 2026

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Rosenkilde Borettslag

Sted: **Rosestuen**

Dato: **09. april 2026 kl.18.00**

Møtet ble åpnet av:	Per K. Clausen
Til stede fra styret:	Per K. Clausen
	Inge Skogheim
	Kristine Birkeland Thune
	Berit Hella
	Arild Eldholm
Til stede fra BOB:	Øivind Thorstensen

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:	47
+ Antall fullmakter:	5
= Antall stemmeberettigede:	52

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Inge Stenestø Skogheim

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Bodil Eide og Kjell Torsheim

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Olga Marie Veum og Inger Karin Dale

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av forretningsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til forretningsorden slik den ble fremlagt muntlig på generalforsamlingen

Vedtak: Forretningsorden godkjent

h) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

4. Honorar

4.1 Honorar til styret.

Forslag: Styreleder kr.155.000,-
Styret kr.145.000,-

Vedtak: Godkjent totalt styrehonorar på kr.300.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styre

Forslag på styreleder: Per Clausen (gjenvalg for 2 år)
Benkeforslag: Ingen
Stemmeresultat: Enstemmig

Vedtak: Per Clausen valgt for 2 år

Forslag på styremedlem: Arild Eldholm (ny for 2 år)
Serenne Vikebø (ny for 2 år)
Anneli Egesund (ny for 2 år) (trakk sitt kandidatur)
Vegard Bondevik (ny for 2 år)
Benkeforslag: Ingen benkeforslag
Stemmeresultat: Arild Eldholm - 29
Serenne Vikebø - 17
Vegard Bondevik - 1
Blanke – 5

Vedtak: Arild Eldholm valgt for 2 år

Forslag til varamedlem: Martin Bjørnerud (ny for 1 år)
Elin Gjertsen (ny for 1 år)
Benkeforslag: Ingen benkeforslag
Stemmeresultat: Martin Bjørnerud - 27
Elin Gjertsen - 22
Blanke – 2
Forkastet - 1

Vedtak: Martin Bjørnerud valgt for 1 år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Per K. Clausen	2026 - 2028
Styremedlem	Berit Hella	2025 - 2027
Styremedlem	Jørgen Mikkelsen Bakke	2025 - 2027
Styremedlem	Arild Eldholm	2026 - 2028
Styremedlem	Inge Stenestø Skogheim	2025 - 2027
Varamedlem	Martin Bjørnerud	2026 - 2027

5.2 Valg av valgkomite

Forslag til kandidater: Bjarne Træland (valgt for 1 år)
Petter Fuglum (valgt for 1 år)
Amalie Dale Revheim

Vedtak: Enstemmig valgt.

6. Innkomne forslag til Generalforsamlingen

6.1 Oppsetting av skilt i for å redusere innkjøring i borettslaget om natten.

Forslag til vedtak:

Stemmeresultat: For - 17
Imot - 21
(Blanke – 14)

Vedtak: Godkjent.

6.2 Varmepumpe

Forslag til vedtak: Styret presiserer at den enkelte andelshaver er ansvarsvarlig for mulige skader varmepumpen kan medføre

Stemmeresultat: For - 43
Imot - 9

Vedtak: Godkjent.

6.3 Varmepumpe

Forslag til vedtak: Stemt over i sak 6.3

Stemmeresultat: For -
Imot -

Vedtak: Godkjent.

6.4 Varmepumpe

Forslag til vedtak: Stemt over i sak 6.3

Stemmeresultat: For -
Imot -

Vedtak: Godkjent.

6.5 Regelmessig vedlikehold i borettslaget

Forslag til vedtak: Styret mener at denne saken ikke har noe på en generalforsamling å gjøre. Generalforsamlingen bør avvise forslaget.

Stemmeresultat: Enstemmig vedtatt å forkaste sakene
Vedtak: Godkjent.

6.6 Vaktmesters kontrakt

Forslag til vedtak: Styret mener at denne saken ikke har noe på en generalforsamling å gjøre. Generalforsamlingen bør avvise forslaget.

Stemmeresultat: Enstemmig vedtatt å forkaste sakene

Vedtak: Godkjent.

Underskrifter:

Møteleder

Per K. Clausen

Referent

Inge Stenestø Skogheim

Protokollunderskriver

Bodil Eide

Protokollunderskriver

Kjell Torsheim

Vedtekter

for Rosenkilde borettslag org nr 953 072 041, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1975, endret på generalforsamling den 15.mars 1988, 25.05.2005, 27.04.2011, 21.05.2014, 19.05.2015, 25. april 2019 og den 21. april 2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Bergen kommune eier 3 andeler i Rosenkilde Borettslag.

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

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 som skal utføre større rehabilitering av leiligheten, med fornyelse av bad, vaskerom og kjøkken, plikter å fremvise dokumentasjon til styret at det er autoriserte håndverkere som skal utføre rørleggerarbeidet og elektriske installasjoner.

Dette gjelder også innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg.

Driftsleder SKAL kontaktes FØR arbeidet settes i gang.

Oppsetting av antenner, parabol og varmepumper er IKKE tillatt.

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 (jf borettslagsloven § 4-15).

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 har fastsatt 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.
Søknad om ev dyrehold sendes styret til behandling før dyret anskaffes.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (fremleie).

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å oppgi hvordan han/hun kan nås (adresse og telefonnummer).

(5) Fysisk andelseier (bruker) plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan kontaktes (telefonnummer). Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget, hvis han/hun ikke kan gjøre dette selv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar (se punkt 2-4). Andelseier skal også rense ev. avløpsrenner i glassfasaden på balkongen (se brukermanual av 08.04.14).

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier har også vedlikeholdsplikt på vegger, og maling på innsiden av terrassens innglassing, herunder også maling av vinduskarmer og tak

(fargekode kan fås av driftsleder). Samt vask av balkongens utvendige glassfasade.

(10) Dersom det oppstår forsikringssaker som er forårsaket av andelseier/beboer, skal ved bruk av borettslagets forsikring andelseier/beboer betale halvparten av egenandelen.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 minimum 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Maksimum skal være 1 styreleder og 5 styremedlemmer, samt 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Timesatsen for dugnadsarbeid bestemmes årlig av styret. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Denne summen innbetales sammen med felleskostnadene. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene.

12 - 2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. Disse er nedfelt i borettslagets husordensregler. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

På gjesteparkering skal man parkere innenfor de oppmerkede felt. «Gjesteparkeringskort (i dag «Gult kort» se nedenfor) må legges synlig i bilens frontvindu.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved slutning fra styret eller den som styret bemyndiger. Intet kjøretøy uten «Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», se nedenfor) kan oppholde seg innenfor borettslagets område mer enn 10 minutter. Etter dette vil man få bot, stor kr 760,- (per dags dato).

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

«Gjesteparkeringskort» (i dag «Gult kort, som alle andelseiere har tre av) gjelder kun på borettslagets gjesteparkering innenfor oppmerkede felt.

«Håndverkerkort» (i dag «Blått kort», kan fås av driftsleder) gjelder innenfor lagets eiendom for et begrenset tidsrom (navn, bilnummer og dato for parkering er angitt på kortet).

12-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

13 Vedtekter for disposisjonsrett av fellesareal

13.1 Generelle regler

1. En leilighet på bakkeplan med direkte utgang til felles hageområde kan disponere en tilmålt del av felles hageareal til privat bruk. Arealet skal være i direkte tilknytning til gitte andel. Andelseier eier ikke dette arealet, men har disposisjonsrett som følger andelen om ønskelig.

2. Styret i borettslaget har myndighet til å avgjøre avgrensningene for dette arealet.

3. Avgrensingen av dette arealet med gjerder og lignende skal gjøres med ensartet en og samme gjerdetype, fastsatt av driftsleder i samråd med styret. Eventuelle utgifter for oppføring av gjerde tilfaller den enkelte andelseier (dette hvis andelseier ønsker en slik avgrensing.)

4. En andel som velger å benytte seg av dette arealet er pliktig å holde dette til en standard som ikke er til sjenanse for naboer eller borettslaget som helhet. Det til enhver tid sittende styret har myndighet til å avgjøre hva som utgjør brudd på denne standarden. Dette for saker som ikke er direkte nevnt i vedtektene.

5. En andelseier som ikke lenger ønsker å disponere gitte areal, er ansvarlig for tilbakestillelse av arealet til grønn plen og tilhørende utgifter dette medfører.

13-2 Disponering av arealet

1. Andelseier står fritt til å disponere og endre arealet innenfor de gitte rammer.

2. Andelseier må forholde seg til Plan- og Bygningsloven, og står ikke som eier av arealet.

3. Andelseier står fritt til å gjøre endringer på gitte areal, men plikter å tilbakestille arealet til grønn plen ved frasigelse av arealet. Dette ansvaret videreføres til ny eier ved salg av andel.

4. Beplantning, gjerder, endringer og lignende skal ikke overstige 1,2 meter i høyde.

13-3 Brudd på gitte vedtekter

Ved brudd på overstående vedtekter har styret myndighet til å avgjøre frafall av retten en andelseier har til å disponere gitte areal til privat hage. Dette kan gjøres hvis bruddet på vedtektene ikke rettes opp innen rimelig tid etter at skriftlig advarsel er gitt. Hvis det fortsatt ikke rettes opp og styret må vedta frafall av retten til å disponere arealet, vil arealet tilbakestilles til grønn plen og gitte andelseier blir ansvarlig for påløpte utgifter for dette arbeidet. Styret har også myndighet til å utbedre vedtektsbruddene for andelseiers regning i stedet for å vedta frafall av disposisjonsretten.

HUSORDENSREGLER
ROSENKILDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 21 april 2022.

§ 01 GENERELT

Alle som bor i laget skal bidra til ro og orden, og plikter å holde de Husordensregler som er gitt.

§ 02 RO OG ORDEN

Etter kl. 2300 skal det være ro i oppgangene. Dersom det blir holdt selskap eller fester må man varsle naboene. Eventuelt oppslag i gangene.

Sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 2000, og ikke på søn-eller helligdager.

Støyende lek og opphold i gangene er ikke tillatt.

I felles bodrom er det ikke tillatt å oppbevare annet enn snøskuff, spade, kost og hageslange.
Det er ikke lov å plassere annet enn barnevogner eller rullestoler i oppgangen. Sykler og annet utstyr skal oppbevares i sportsbod eller i tidligere bossrom.

Alle må passe på at det fri ferdsel i oppgangene.

Fyll og bråk i leilighetene eller på borettslagets område for øvrig betraktes som grovt brudd på ordensreglene.
Andelseiere og beboere plikter å ta alminnelig hensyn til naboer, og å opptre på en måte som ikke setter borettslaget eller dets beboere i vanry.

Vaskemaskin bør så langt det er mulig ikke settes på sent på kvelden eller natten av hensyn til ro og orden i laget. Da dette kan skape sjenerende støy for naboene.

§ 03 SPESIELLE BESTEMMELSER

Alle henvendelser som har med skader, mangler og liknende skal skje gjennom driftsleder (til styret). Mer alvorlige saker som klager med mer skal være skriftlige, daterte og signerte, og kan sendes på e-post eller legges i borettslagets postkasse utenfor inngangsdør ved Åsane Senter 7.

§ 04 FELLES BODER

Fellesrom og boder skal ikke brukes til andre formål enn de er beregnet.

Det er ikke tillatt å lagre brennbare væsker/gasser i hus eller boder, og dersom moped eller motorsykkel skal settes i sportsbod, må drivstofftank være forskriftsmessig tømt og luftet.

§ 05 ALTAN/BALKONG : GRILLING/AVLØP/ANTENNER

Grilling: Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på altaner/balkonger.
Alle plikter å holde avløp på verandaen ren, og sørge for fritt avløp.

Det er ikke tillatt å montere radio, eller TV-antenner på altanen eller på husets fasade.

§ 06 BALLSPILL

Det er ikke tillatt å spille ball på andre steder en på ballplassen.
Foreldre plikter å ha tilsyn med dette.
Skader som borettshaverne påfører seg selv, andre beboere, eller laget, må de selv stå ansvarlig for.

§ 07 BOSS

Søppel/bossavfall må pakkes inn i poser og bringes til utendørs miljø-containere og det må sørges for at avfallet kommer helt inn i containerne.

§ 08 UTENOMHUS

Borettslaget er ansvarlig for beplantning utenfor inngangspartiene der dette er mulig. Utgiftene for dette tas av driftsbudsjettet.

§ 09 KJØRING - PARKERING

Gangveiene skal være trygge for alle og man skal være spart for unødig motorstøy og eksos.

Det er tillatt for innkjøring i borettslaget for av og pålessing av varer etc. Maks parkeringstid inne i borettslaget er 15 min. Parkering mer en 15 min. kan medføre parkeringsbot.

Ved flytting eller langvarig oppussing (håndverkerbiler), ta kontakt med vaktmester som utsteder midlertidig parkeringskort.

Gjesteparkeringsplass, ved blokk 5, har alle fått utlevert 2 (to) parkeringskort, som skal kun brukes av gjester, må plasseres synlig i frontruten.
Andelseierne har ikke anledning til å parkere privatbil som tilhører husstanden på gjesteparkeringsplassen

BRUDD PÅ KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSENE VIL MEDFØRE BORTTAUING PÅ EIERS REGNING !

§ 10 GARASJENE

Garasjene skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å:
- oppbevare brannfarlige eller eksplosive stoffer
- bruke garasjen til lagerplass for annet utstyr enn det som hører til bilen
- la bilen gå på tomgang når man **ikke** åpner porten
- drive virksomhet som sjenerer andre andelseiere
- vaske bilen i garasjen eller utenfor blokkene
- utøve større reparasjoner, overhaling, sliping eller sprøytemaling på kjøretøy (dette ifølge brannforskriftene)

Rengjøring av garasjene skjer på dugnad når det er nødvendig, men enhver har ansvaret for at garasjeplassen er ryddig. Dersom styret finner det nødvendig, kan de pålegge den enkelte å rydde.

Utleie av garasjeplass til andre enn de som bor i borettslaget er ikke tillatt.

§ 11 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde katt eller hund, men søknad styret må sendes på forhånd.
Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene.
Dersom styret finner det nødvendig, kan husdyr forlanges fjernet omgående, eller senest innen den fristen styret fastsetter.

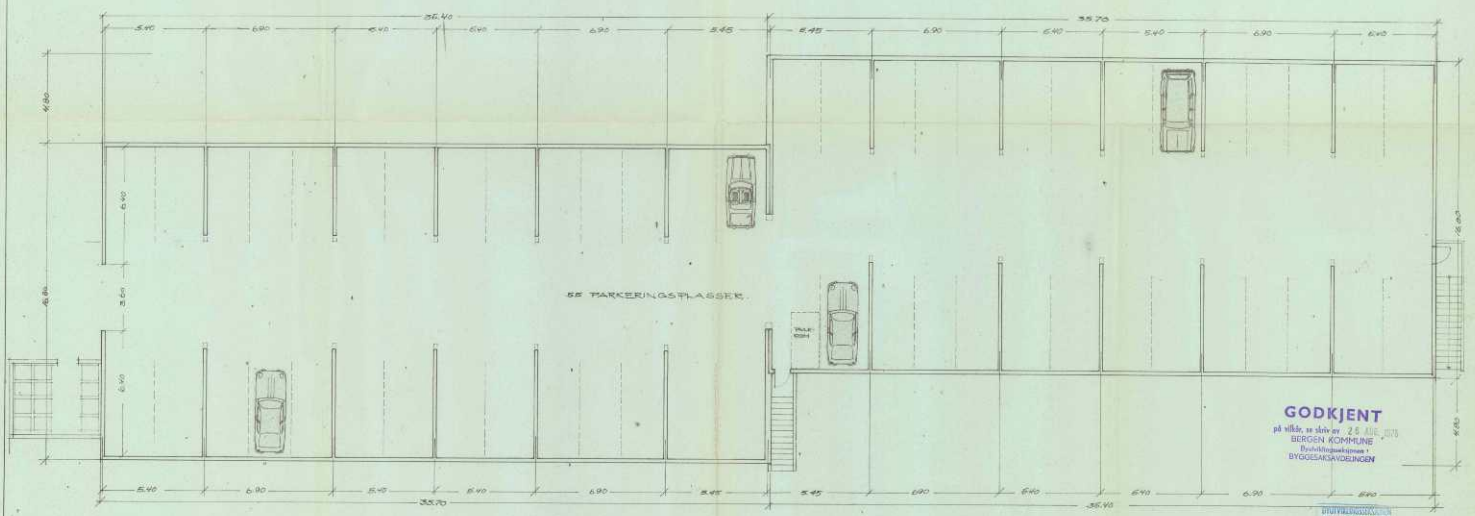
Det er absolutt forbud mot å sette ut mat til katter, måser eller andre dyr som kan skape uro i borettslaget. Forseelser mot dette påbud vil medføre streng reaksjon, og kan i verste fall medføre utkastelse.

§ 12 ANDRE BESTEMMELSER

Bestemmelser og påbud som styret sender ut i form av skriv, gjelder også som ordensregler.

Som en del av leiekontrakten gjelder også Husordensreglene og Vedtekter for borettslaget.

Ved fremleie av andel er andelseier pliktig å informere fremleier om borettslagets vedtekter og husordensregler.



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 SEP 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSKAVD.
29. 09. 75
Arkiv 503.1

ÅSANE SENTER B.O.B. B5

PLAN AV GARASJE KJELLER

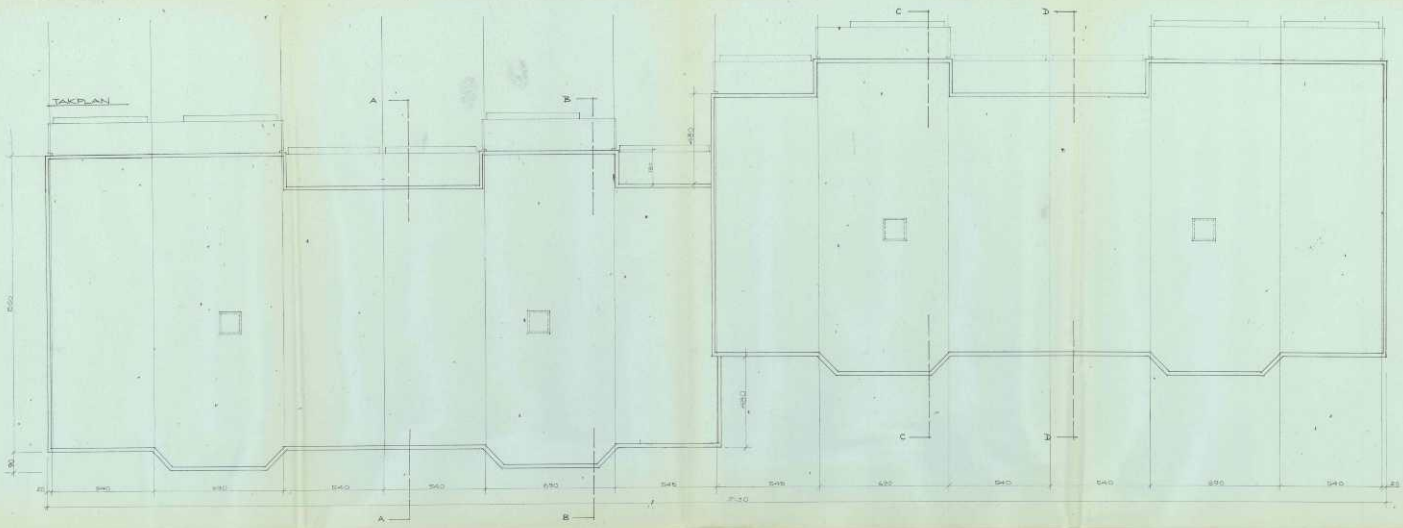
2.8.75

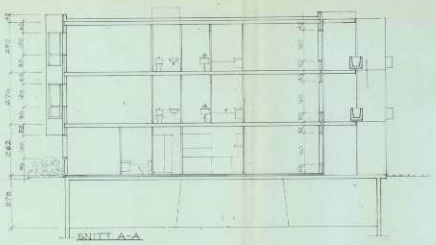
A2

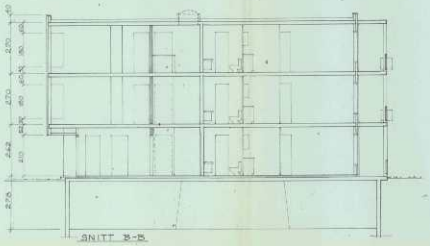
1:100

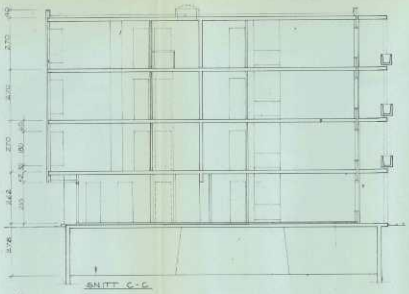
395 3015

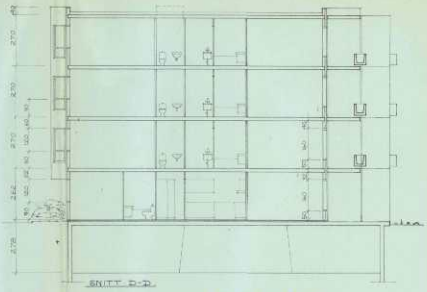
aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
KLOPPEDALSVEI 5 - 5040 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 27
MARKEVEI 28 - 1522 MOSS - OSLO - TELEFON (031) 12 90 47











GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25. AUG. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
29. 09. 75
Arkiv 603.1

ÅSANE SENTER / BOB

B5

TAKPLAN, SNITT A-A, SNITT B-B, SNITT C-C OG SNITT D-D

2.6.75

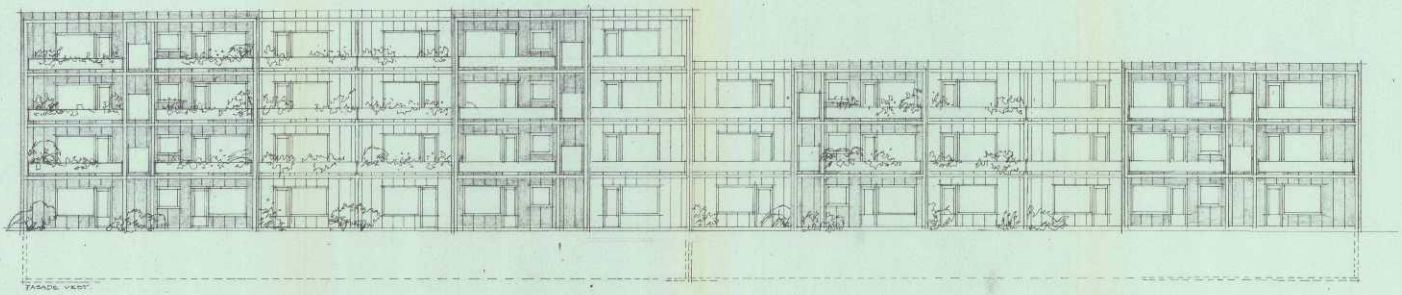
A2

1:100

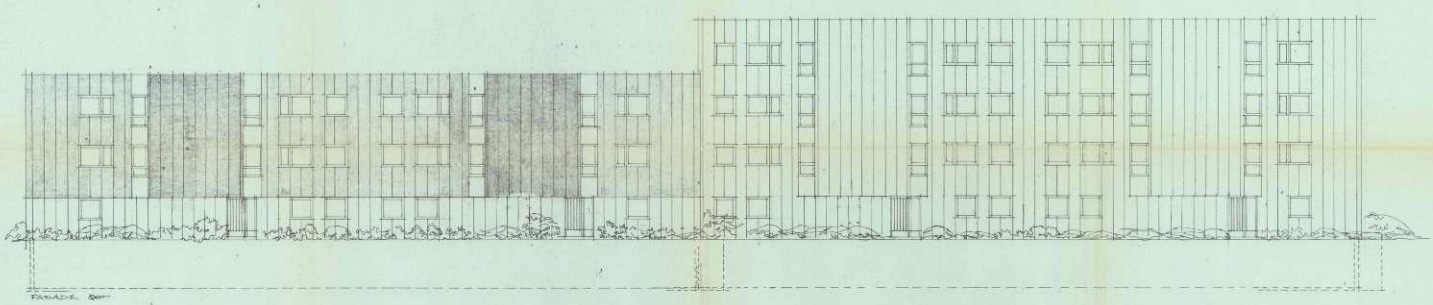
395

3017

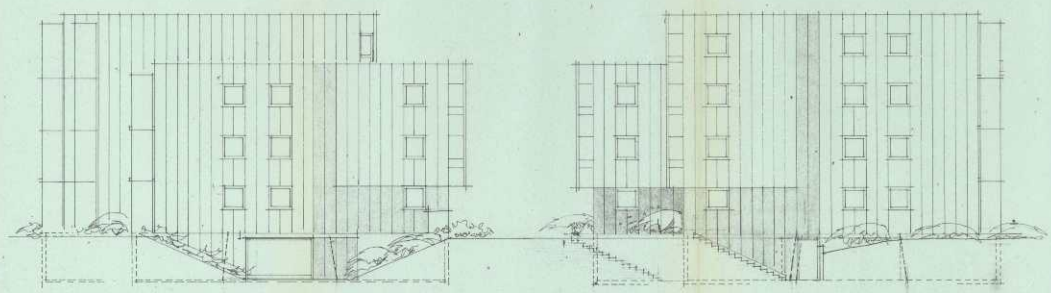
aall & løkeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
ALGOTSALLEVEI 3 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 27
MARIEGATE 30 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 06 97



FASADE VEST



FASADE ØST



GAVLFASADE SYD

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 26 AUG 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKTOREN
BYGGESAKSAVD.
29. 09. 75
Arkiv 603.1

ÅSANE SENTER / BOB

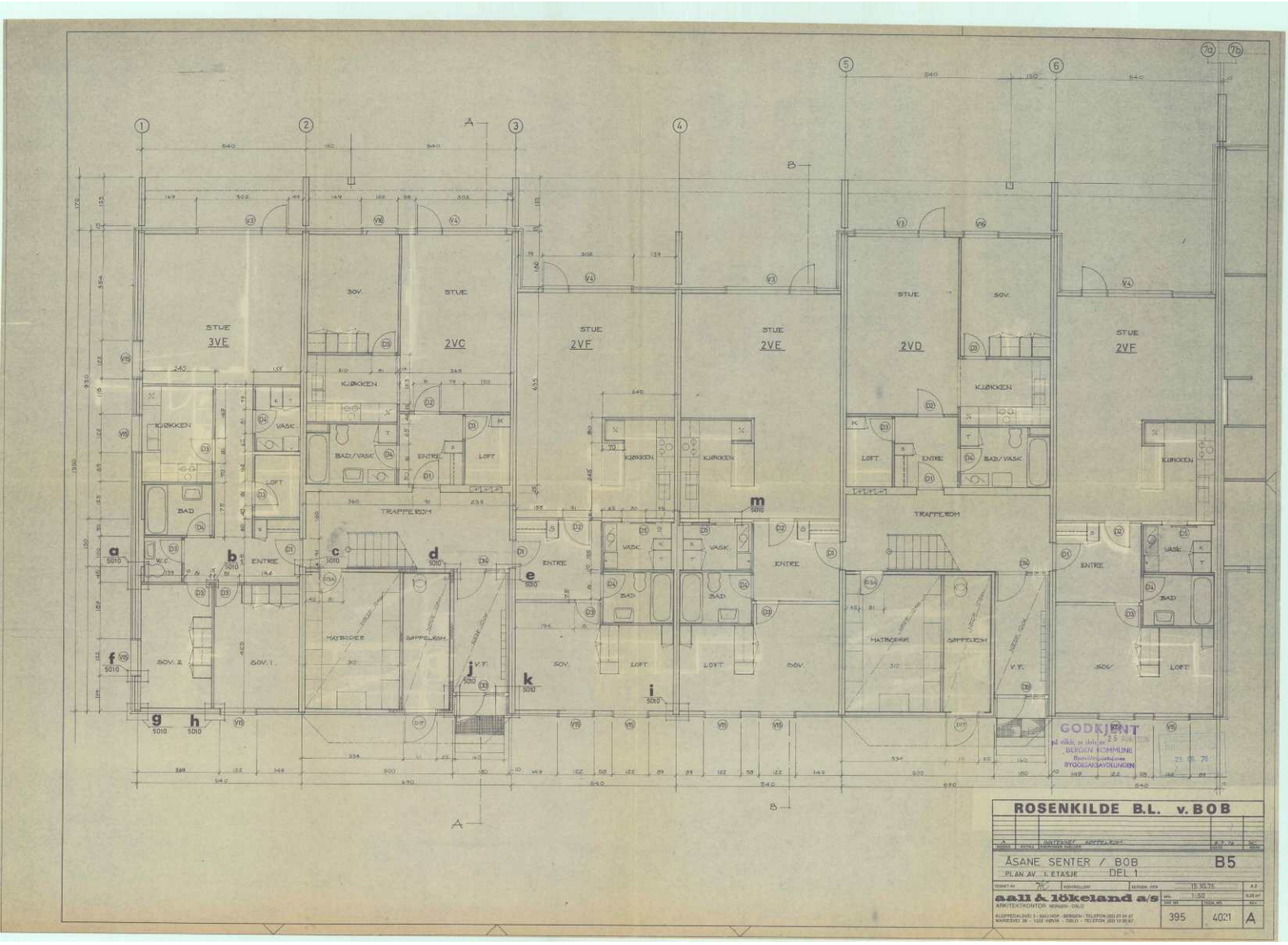
B5

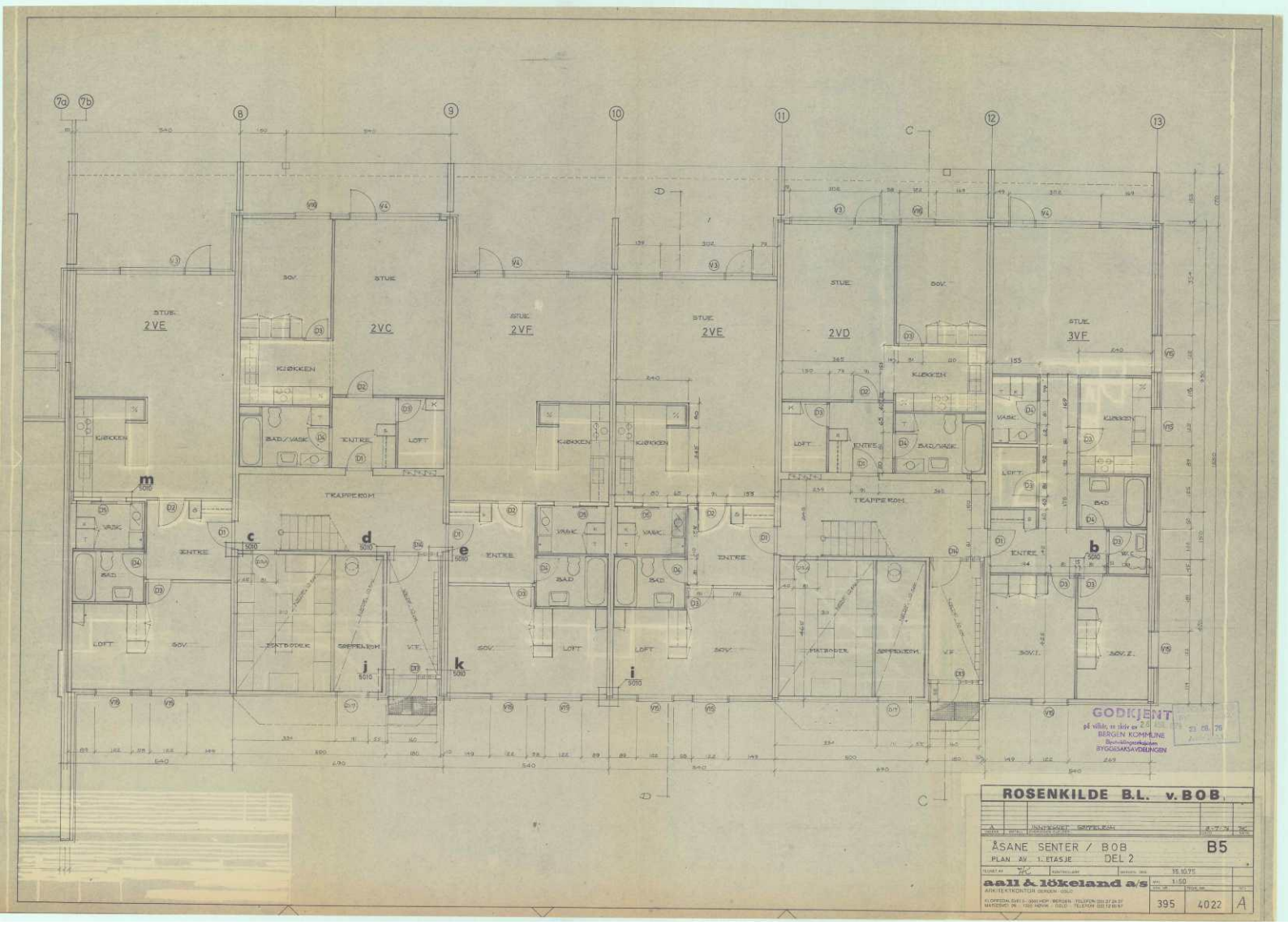
FASADER

aall å løkeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO

395

3018


STUE
3VE
SOV.
STUE
2VC
STUE
2VF
STUE
2VE
STUE
2VD
STUE
2VF
KJØKKEN
VASK
BAD
BAD/VASK
ENTRE
LOFT
TRAPPEROM
SOV. 2
SOV. 1
MATBODER
SKIFTEROM
V.F.
SOV.
LOFT
BAD
VASK
ENTRE
TRAPPEROM
MATBODER
SKIFTEROM
V.F.
SOV.
LOFT
GODKJENT
på vilkår av skriv. 23 APR 1976
BERGEN KOMMUNE
Bygningsadvokaten
BYGGESAKSAVDELINGEN
23 05 76
ROSENKILDE B.L. v. BOB
ÅSANE SENTER / BOB
B5
PLAN AV 1. ETASJE DEL 1
15.10.75
1:50
aall & løkeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
395
4021
A



ROSENKILDE B.L. v. BOB

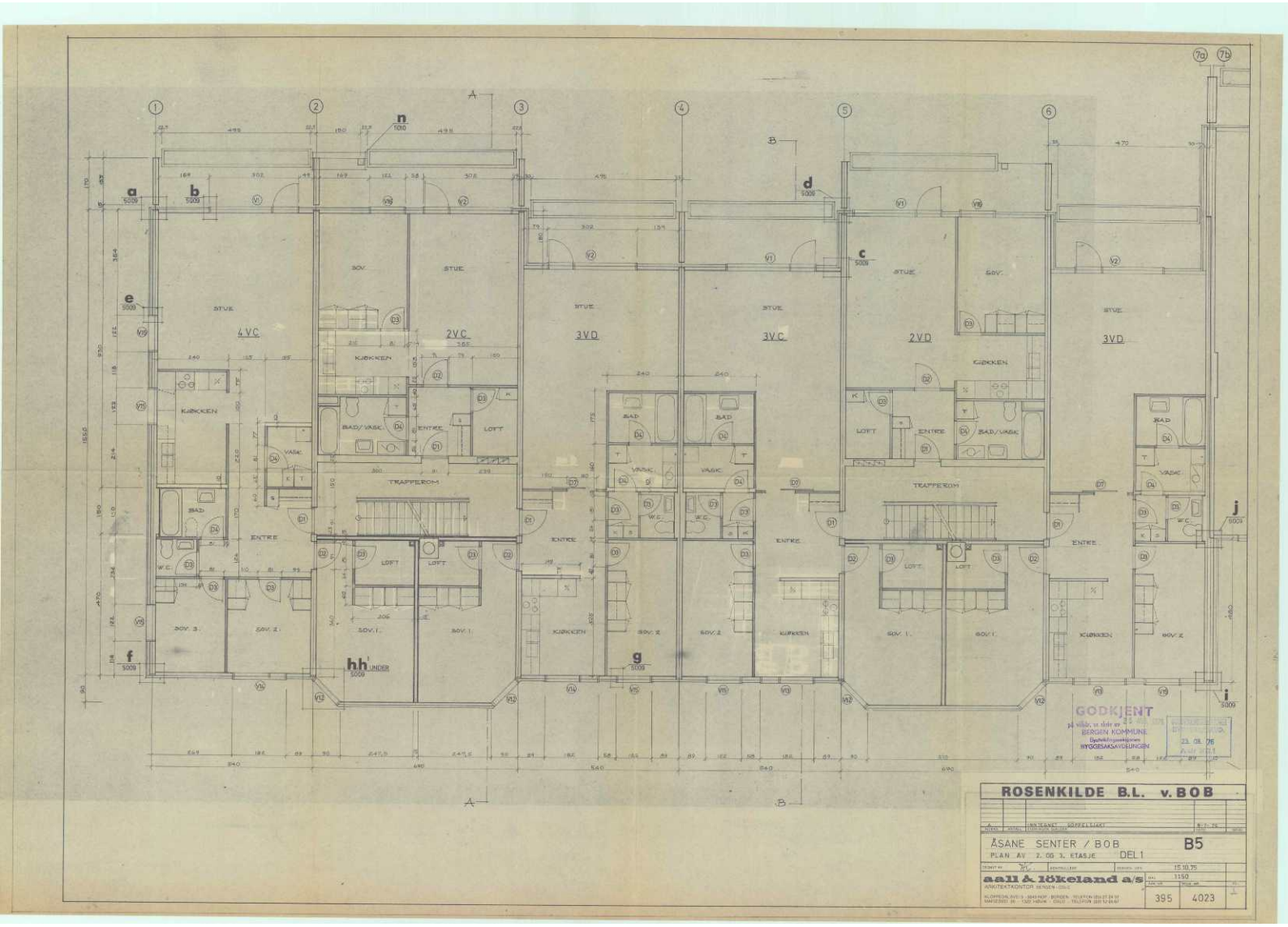
ÅSANE SENTER / BOB — B5

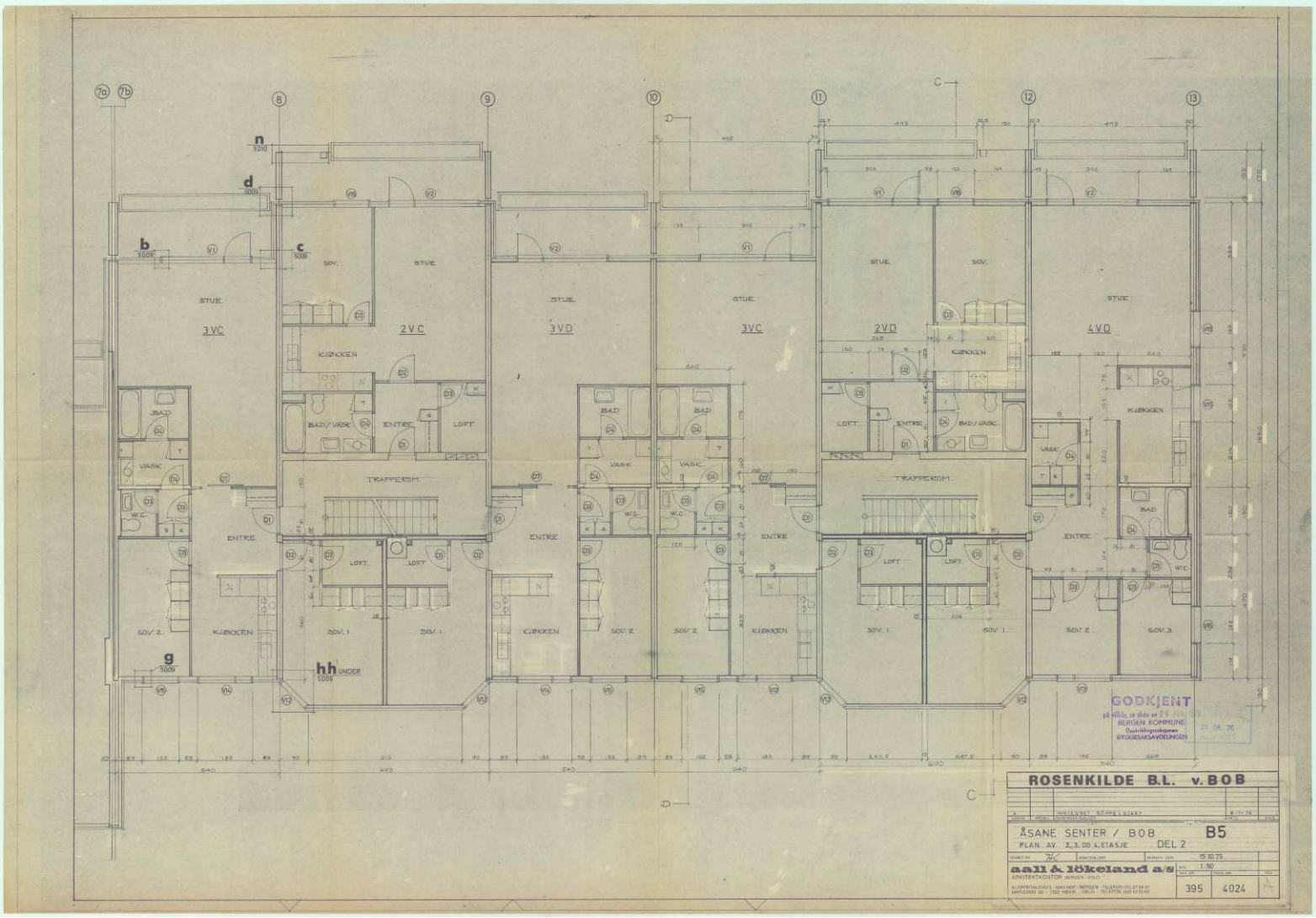
PLAN AV 1. ETASJE DEL 2

aall & løkeland a/s — ARKITEKTKONTOR (MNAL) OSLO

1:50

395 | 4022 | A


4VC
2VC
3VD
3VC
2VD
3VD
STUE
SOV.
KJØKKEN
BAD/VASK
BAD
VASK
ENTRE
LOFT
TRAPPEROM
W.C.
SOV. 1.
SOV. 2.
SOV. 3.
a
b
c
d
e
f
g
hh
i
j
n
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
ROSENKILDE B.L. v. BOB
ÅSANE SENTER / BOB
B5
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE
DEL 1
15.10.75
1150
aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
395
4023


7a
7b
8
9
10
11
12
13
C
D
n
d
b
c
g
hh UNDER
STUE
3VC
2VC
3VD
2VD
4VD
SOV.
KJØKKEN
BAD
BAD/VASK
ENTRE
LOFT
TRAPPEROM
VASK
W.C.
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
ROSENKILDE B.L. v. BOB
ÅSANE SENTER / BOB
B5
PLAN AV 2., 3. OG 4. ETASJE
DEL 2
15.10.75
1:50
aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO
395
4024

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/202/0/0
Utlistet 11. august 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
261653952	Grunneiendom	0	Ja	15 207,1 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
3715000	32	ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.08.1975		68,3 %
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220564	18,7 %
19250000	34	ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2012	200506657	12,9 %
65480000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.04.2020	201715039	< 0,1 % (2839,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19250000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	12,9 %
65830000	1001 - Bebyggelse og anlegg	10,3 %
65830000	2010 - Veg	4,3 %
65830000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,2 %
65830000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	1,1 %
65830000	2012 - Gate med fortau	0,6 %
65830000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,1 %
65480000	1110 - Boligbebyggelse	0,1 %
19250000	1130 - Sentrumsformål	< 0,1 % (1,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65920000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER	202220553	35,1 %

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	97,8 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S2	2,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	2,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9930000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	< 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3	190002228
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3590000	30	ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB)	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/100	300820616	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	19.08.2020	202011459
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202216977
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202011617
188/174	9494138-3	Tilbygg	Kjøpesenter varehus	Meldingssak registrer tiltak	07.09.2012	201215098

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 11.08.2026 Adresse: Åsane Senter 5 m.fl.

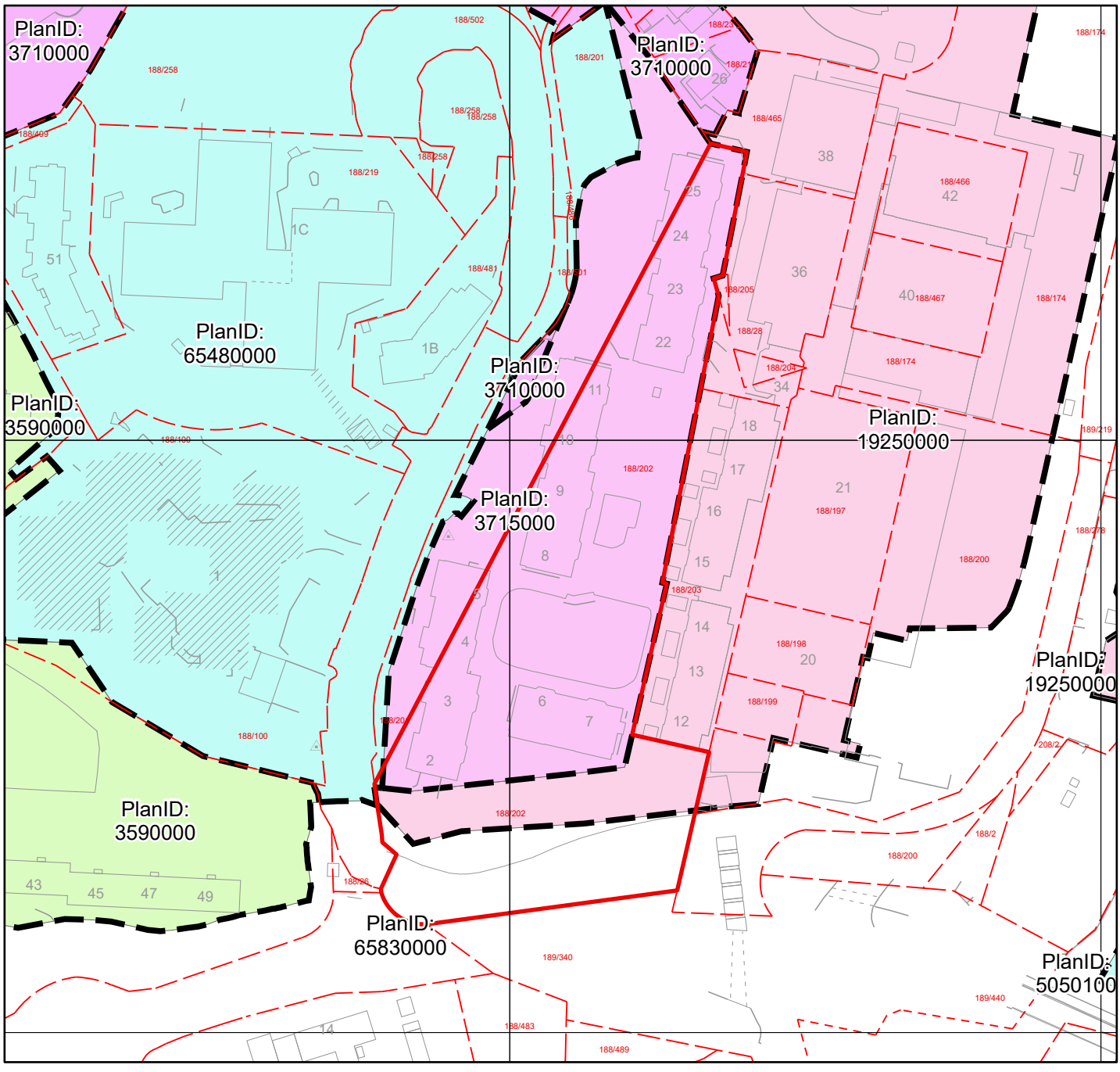
N

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): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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: 188/202
Dato: 11.08.2026 Adresse: Åsane Senter 5 m.fl.

N

PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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:

GRENSE REGULERINGSPLAN

—"— BEBYGGELSESPLAN

OFF. KJÖREVEI

FELLES —"—

OFF. GANGVEI / FORTAU

FELLES —"— —"—

BOLIGBEBYGGELSE 3-4 ETG.

BOLIG / FORRETNING 4 —"—

FORRETNINGSBYGG 2 —"—

PARKERING

LEKEPLASS

FELLESAREAL

MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI

MIDLERTIDIG KONTORBYGG

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
		15. 6. 1975 DIVERSE ENDRINGER v/ REGULERINGSAVD.		

B.O.B. i ÅSANE SENTER

BEBYGGELSESPLAN I FELT 11

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	A2
		22.4.75	

aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO

KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37
MARIESVEI 20 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 67

MÅL		0,25 m²
1:500		
SAK NR	TEGN NR	REV
395	2007	

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

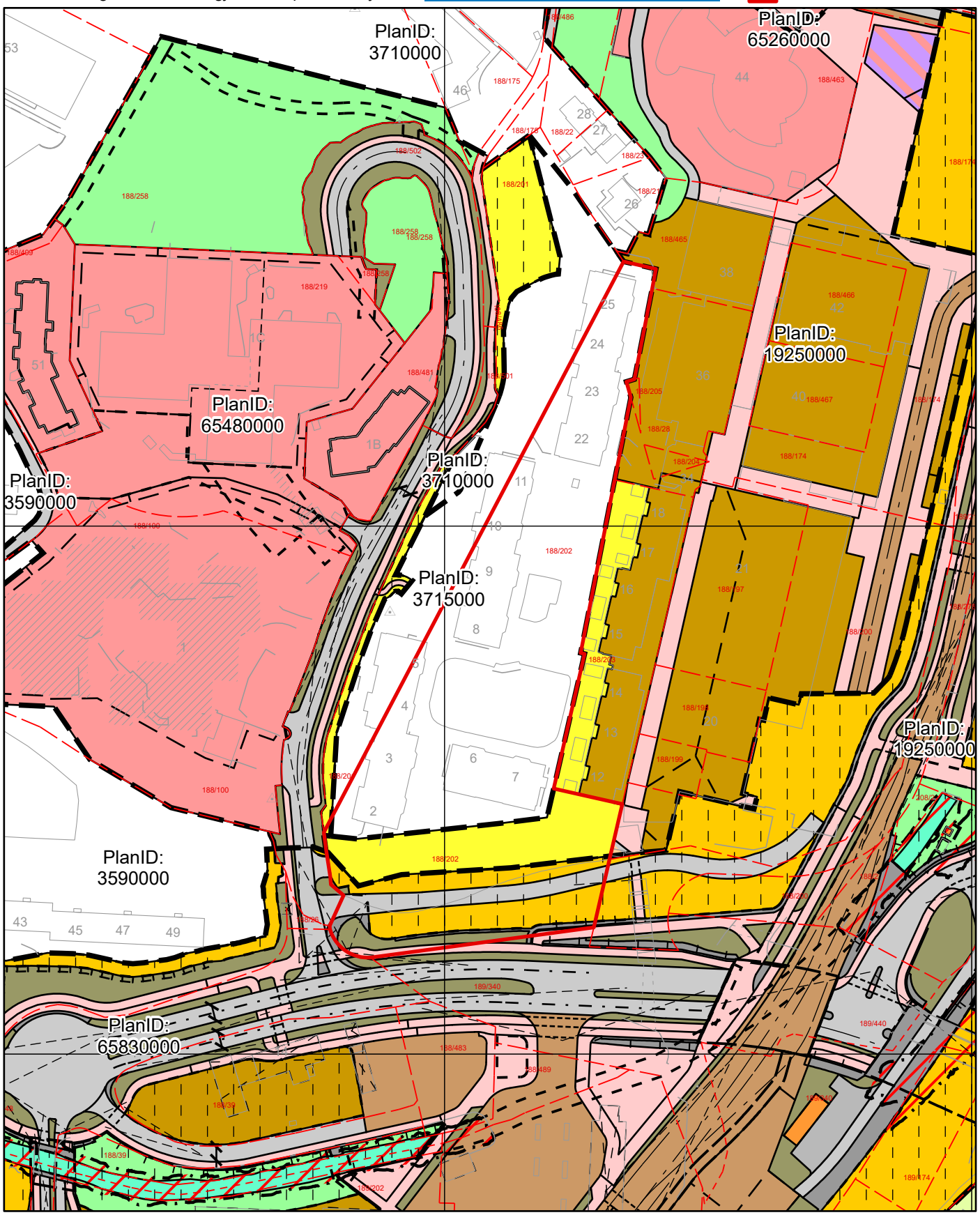
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Dato: 11.08.2026 Adresse: Åsane Senter 5 m.fl.

N

PlanID(er): 3715000, 65480000, 19250000, 65830000

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 for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Annet landbruksområde
- Kjørevei

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
- 1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
- 1510 - Energianlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1831 - Kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2020 - Bane
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2070 - Kollektivknutepunkt
- 2072 - Kollektivterminal
- 2080 - Parkering
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

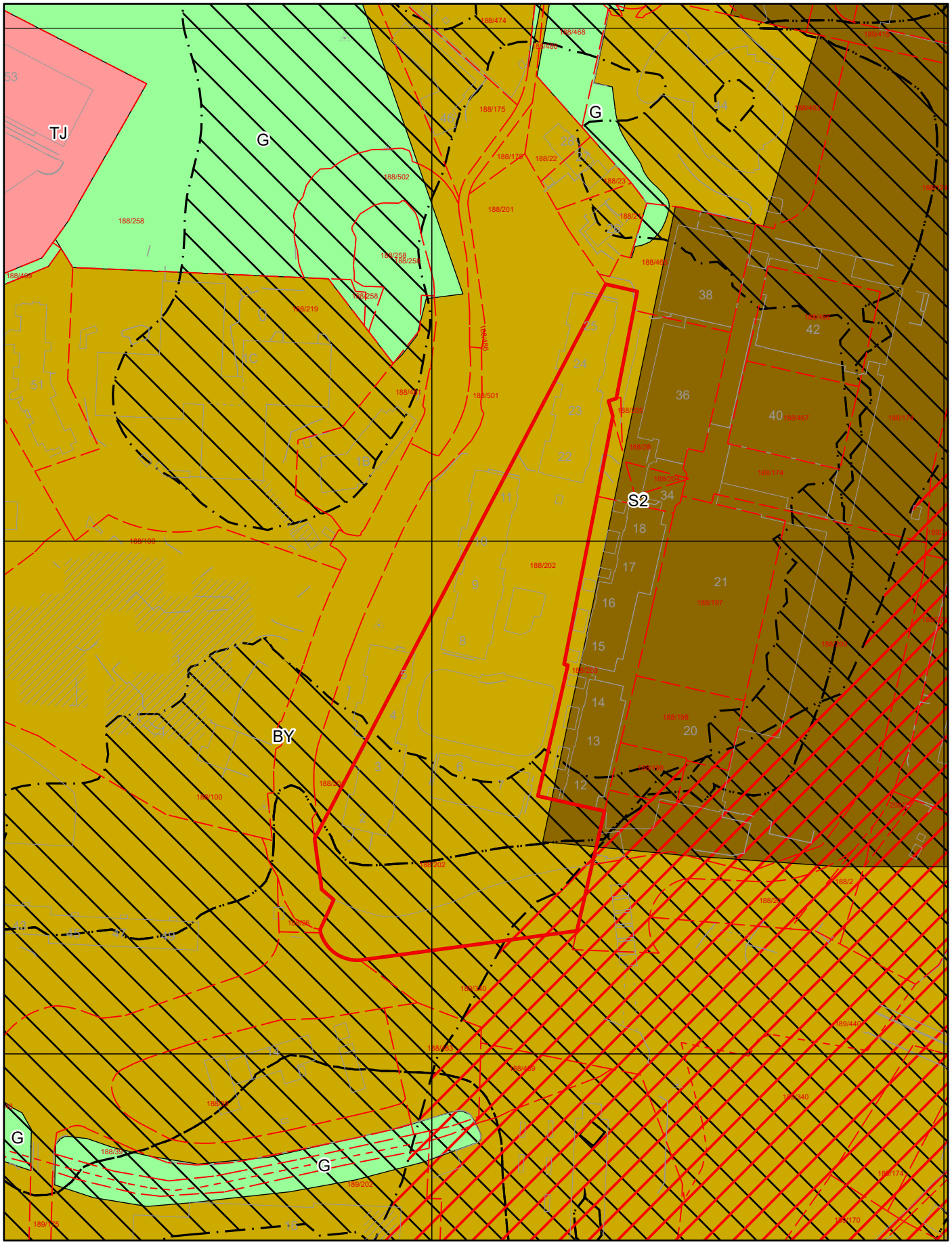
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Adresse: Åsane Senter 5 m.fl.

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


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

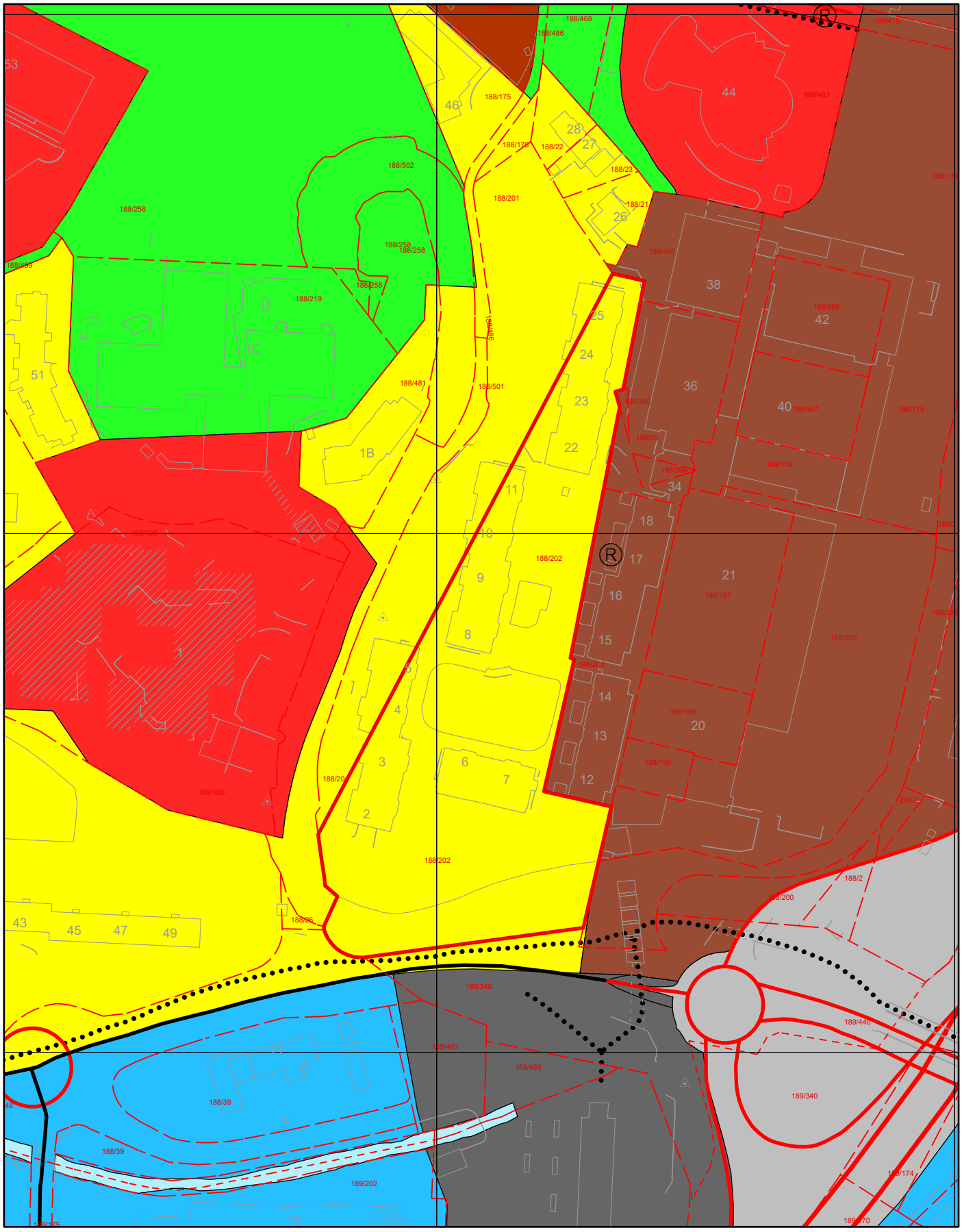
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 11.08.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/202
Adresse: Åsane Senter 5 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Terminal (N)

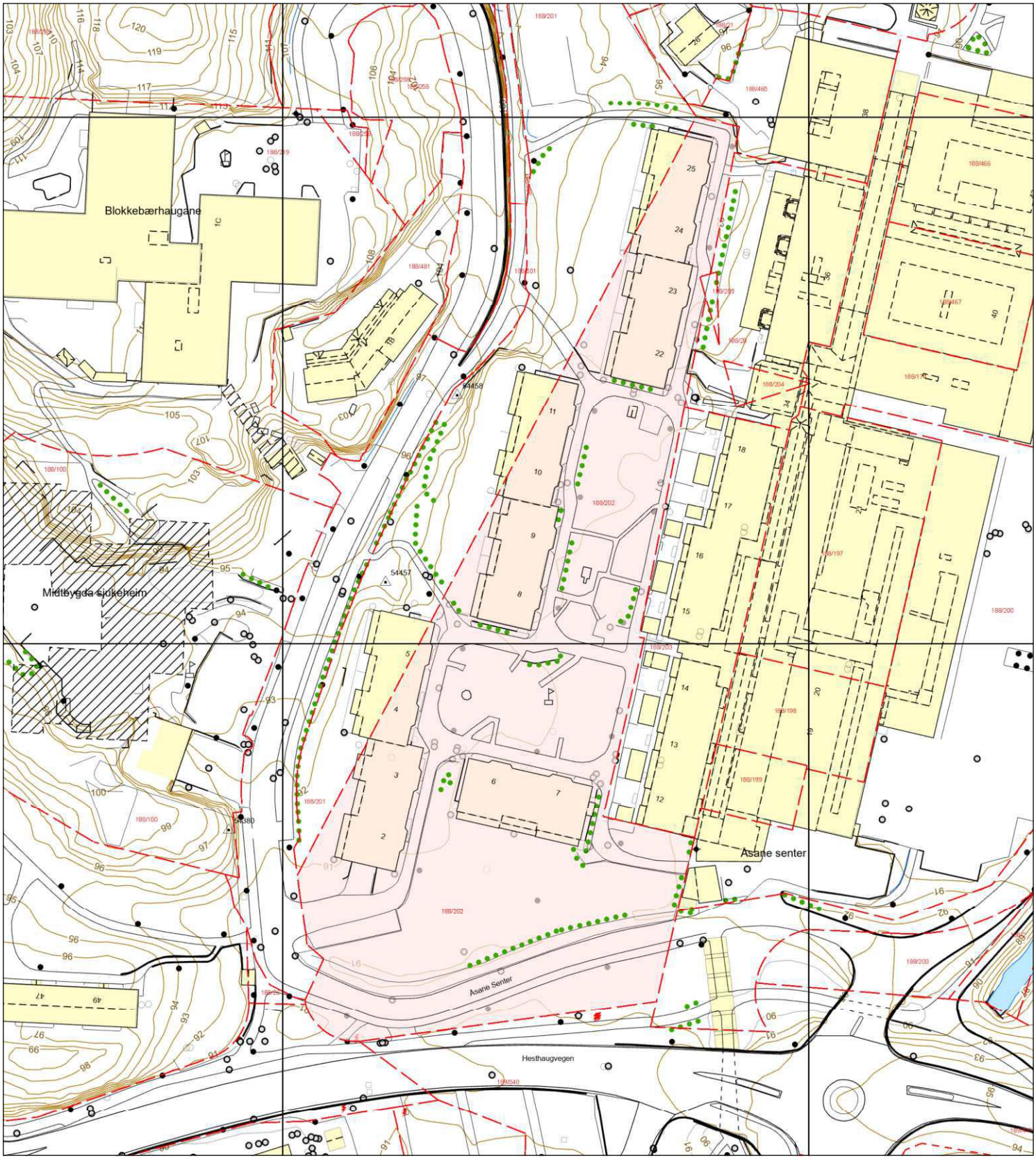
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 11.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/202/0/0
Adresse: Åsane Senter 5, 5116 ULSET 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

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:
Åsane Senter 5, 5116 Ulset
Gnr. 188, Bnr. 202, andelsnr. 185 i ROSENKILDE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@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.
