PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

FLATEVAD 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling til GF

Protokoll fra GF

Vedtekter

Husordensregler

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Flatevad 8 , 5118 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 188

Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3457 **Eiendomsverdi ref nr:** HR1253

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

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. 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:
Termostatstyrte varmekabler på badet.
Viftekonvektor og via bergvarme/vannbåren varme
Øvrig elektrisk oppvarming

FORUTSETNINGER
Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen.
Ansvarlig megler har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Oppdraget gjelder et dødsbo, og egenerklæringsskjemaet er derfor ikke fullt ut utfylt. Det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand, tidligere vedlikehold, oppgraderinger eller eventuelle skader og avvik. Dette medfører en viss usikkerhet knyttet til bygningsmessige forhold som normalt ville vært avklart gjennom egenerklæring fra eier.

Kjøper må derfor påregne en økt risiko for at det kan foreligge feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er dokumentert eller kjent på befaringstidspunktet. Interessenter oppfordres til å gjennomføre egne grundige undersøkelser og innhente ytterligere informasjon der det er mulig, før eventuelt kjøp

Boligblokken er oppført i 1970.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:

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

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående eldre standard. Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

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

Beskrivelse av eiendommen

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 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: 1970

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med belegg, teppe, laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, tapet og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:
Glatte dører innvendig i leiligheten

VÅTROM Gå til side

3.etasje

Areal: 5,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Dusj m/forheng og servant på vegg.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2014 av Anders O Grevstad As i regi av borettslaget.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

3.etasje

Areal: 7,5 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder: 2014 av Anders O Grevstad As i regi av borettslaget.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for frittstående hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på toalettrom.
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast

VVS arbeider utført av Anders O Grevstad AS i 2014 i regi av borettslaget

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Sikringsskap:

Beskrivelse av eiendommen

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

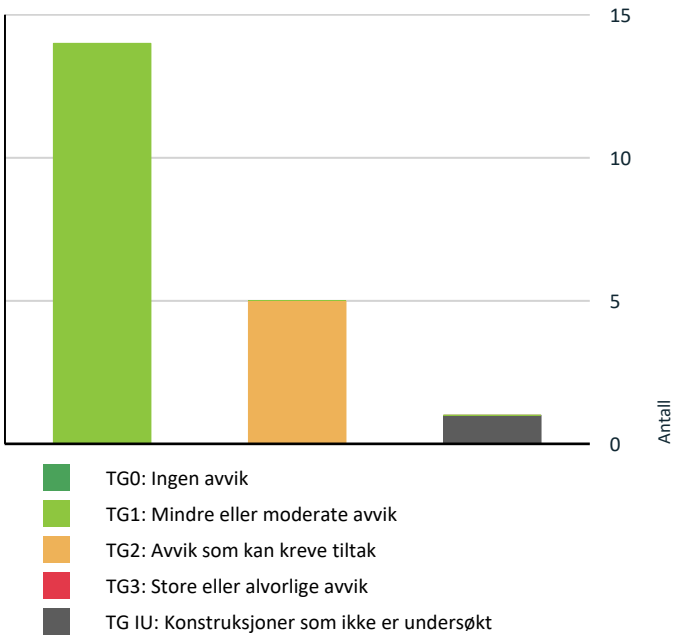
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags og 2-lags glass i trekarmer.

Det er registrert luftlekkasje ved flere vinduer. Det er også registrert slitasje på vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Luftlekkasje ved flere vinduer vurderes som avvik. Forholdet tyder på redusert tetthet/funksjon i vinduene, og kan gi trekk, varmetap og redusert komfort.

Slitasje på trekarmer gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid medføre økt fuktopptak, oppsprekking og videre nedbrytning dersom forholdet ikke vedlikeholdes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert luftlekkasje ved flere vinduer og slitasje på trekarmer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør justeres og vedlikeholdes. Pakninger, beslag, hengsler, lukke-/låsefunksjon og overflatebehandling bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Slitte karmer bør rengjøres, slipes og overflatebehandles. Vinduer med vedvarende luftlekkasje bør vurderes nærmere for justering eller utskifting.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass i malt trekarm.
Glatt entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-40. (Brann og lyd krav).

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca 10,4 m²
Rekkverkshøyde 0,93m

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,4 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusj m/forheng og servant på vegg.

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

-Alder 2014 av Anders O Grevstad As i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport

-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger.

Takess-plater i himling.

Det er vindu i dusjsonen. Det er registrert slitasje på lister/foringer ved vinduet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i dusjsonen. Dette vurderes som et avvik, da vindu, lister, foringer og overganger blir utsatt for direkte vannbelastning ved bruk av dusjen.

Slitasje på lister/foringer ved vinduet gir redusert beskyttelse mot fukt og kan over tid medføre fuktopptak, svelling, misfarging og skadeutvikling i tilstøtende materialer.

Membran/tettesjikt og utførelse bak fliser, lister og vindusoverganger er ikke kontrollert uten destruktive inngrep

TG2 er satt på bakgrunn av vindu plassert i dusjsone og registrert slitasje på lister/foringer ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Vannbelastning mot vindu og tilhørende lister/foringer bør begrenses. Området rundt vindu, fuger, overganger og lister bør holdes under jevnlig oppsyn.

Slitte lister/foringer bør vedlikeholdes eller skiftes med fuktbestandig og egnet løsning for våtrom. Ved tegn til svelling, misfarging, fuktmerker eller lukt bør området undersøkes nærmere.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert med laser på befaringsdagen. Kontroll fra terskel dør til slukrist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Det er registrert synlige rester av membran i sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkttyper, membran/tettesjikt, mansjetter eller sluk-/membrantilslutning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt, membran og mansjetter i hovedsak ikke er kontrollerbare, da dette normalt krever demontering av fliser eller andre destruktive undersøkelser. Slike undersøkelser er ikke gjennomført som del av denne rapporten.

Det er etter beste evne gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige deler av sluket etter fjerning av slukrist. Det er registrert synlige rester av membran i sluk, men øvrig utførelse, produkttyper, membranoppbygging, mansjetter og sluk-/membrantilslutning er ikke dokumentert eller fullstendig kontrollerbar.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og våtrommets fuktsikkerhet.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkttyper, membran/tettesjikt, mansjetter og sluk-/membrantilslutning, samt begrenset kontrollmulighet av tettesjiktet uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Ved lukt, lekkasjetegn, løse fliser, misfarging, fuktmerker eller andre symptomer bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Dokumentasjon på utførelse, produkttyper, membran/tettesjikt, mansjetter og sluk-/membrantilslutning bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, membran/tettesjikt og gulvoppbygging vurderes samlet.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusj m/forheng og servant på vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble utført fra tilstøtende entré. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollpunktet.

Hulltaking ble ikke gjennomført direkte bak dusjsone/risikosone, da denne er etablert mot skillevegg og yttervegg. Det utførte kontrollpunktet gir derfor ikke full representativ kontroll av de mest fuktutsatte delene av våtrommets tilliggende konstruksjoner.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. Målingen viste verdier under målbare verdier.
Under 16 % anses å være normalt/tørt.
Mellom 16–20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

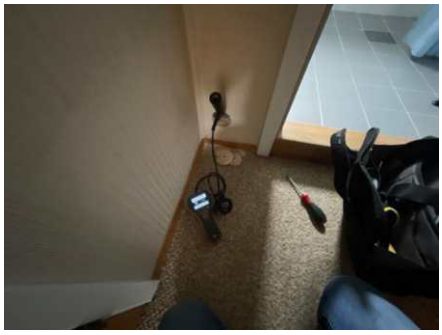
Tilstandsrapport

Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
Målingen ved kontrollpunktet viste ikke unormale fuktverdier. Målingen gjelder likevel kun aktuelt kontrollpunkt i entré.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på ett punkt ikke kan garantere for at det ikke forekommer fukt, avvik eller svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.
Siden hulltaking ikke er utført direkte bak dusjsone/risikosone, er de mest fuktutsatte tilliggende konstruksjonene ikke fullstendig avklart.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til lukt, misfarging, fuktmerker, svelling, løse fliser/plater eller andre symptomer bør forholdet undersøkes nærmere.
Ved fremtidig oppgradering eller inngrep i våtrommet bør lukkede konstruksjoner mot dusjsone/risikosone kontrolleres nærmere.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke er utført direkte bak dusjsone/risikosone. Hulltaking fra tilstøtende entré viste ikke unormale fuktverdier, men kontrollpunktet gir ikke full representativ avklaring av de mest fuktutsatte tilliggende konstruksjonene.



3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,5 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder: 2014 av Anders O Grevstad As i regi av borettslaget.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger
Malte overflater i himling

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppbrett på vegg og terskel ved dør.

Fall er kontrollert med laser fra topp membran/terskel ved dør til slukrist. Det ble registrert noe avvik ved fallforhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik ved gulvets fallforhold. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk på alle tilgjengelige kontrollpunkter.

Belegg med oppbrett på vegg og terskel gir en fuktsikker løsning for overflate/tettesjikt, men fallavvik kan medføre at vann blir liggende på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik ved gulvets fallforhold, med redusert sikkerhet for effektiv avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vann som blir liggende på gulvet bør tørkes opp etter bruk. Gulvbelegg, oppbrett, skjøter, terskel og slukområde bør holdes under jevnlig oppsyn.

Ved fremtidig oppgradering bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Gulvbelegg er ført under klemring i sluk

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

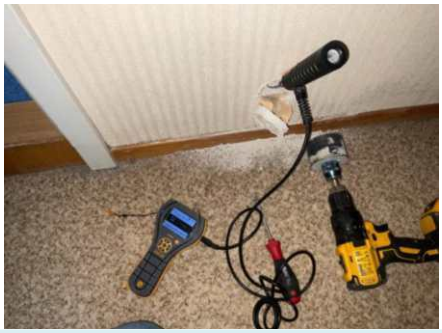
Beskrivelse

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig 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

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for frittstående hvitevarer:

-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningens skrog og fronter. Forholdet vurderes som et avvik da slitasjen reduserer innredningens bruksmessige og visuelle tilstand.

Det ble ikke foretatt full funksjonstesting av hvitevarer.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje på skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen bør vedlikeholdes og utbedres ved behov. Slitte fronter/skrog kan overflatebehandles, justeres eller skiftes dersom det ønskes bedre funksjon eller standard.

Tilstandsrapport





3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på toalettrom.
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: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Avløp utbedret av Anders O Grevstad AS i 2014 i regi av borettslaget

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 bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

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

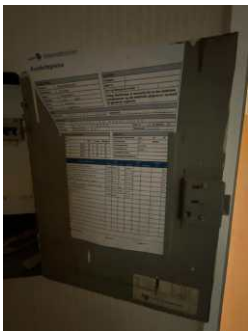
Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun 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.

Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand





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

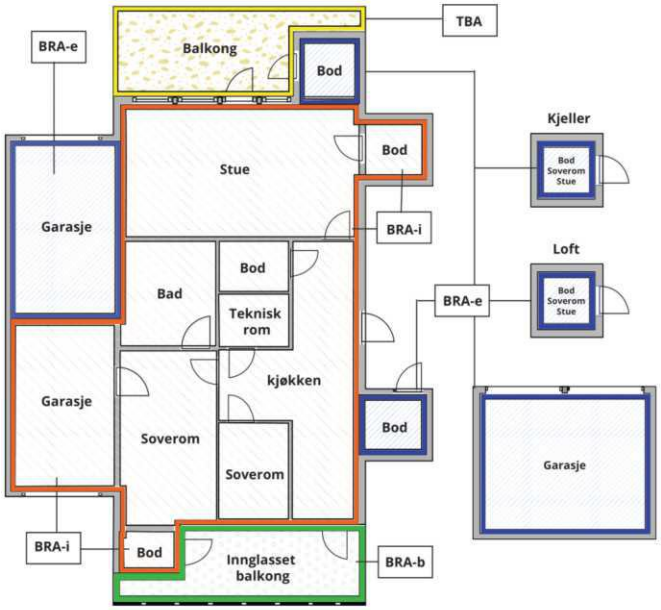
Hva er måleverdig areal?

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	
3.etasje	77			77	10
SUM	**77**	**4**			**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod, bod 2	
3.etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vaskerom, kjøkken, stue		

Kommentar

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

Takhøyde i stuen er 2,49m

Entre 7,6 m²
Soverom 12,5 m²
Toalettrom 0,9 m²
Bad 2,5 m²
Soverom 8,8 m²
Vaskerom 7,3 m²
Kjøkken 9,7 m²
Stuen 24,6 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.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- 2 stk boder i kjeller hvor kun en var åpnet og kunne måles til 3,8 m²

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	188		0	47589.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Flatevad 8, 5118 Ulset

Hjemmelshaver
Berit Olsen (død)

Kommentar
Gnr:188 Bnr:27 , 29, 30, 45 og deler av 105(296/19993). Festet tomt Bergen tomteselskap er bortfester(99år fra 1961) Bnr 45 er fremfestet. Gnr 189 bnr 188.
Takstmannen har ikke fått fremlagt en festekontrakt. For mer informasjon rundt festekontrakten kontakt megler eller styre i sameiet.
Det er Bergen Kommune som har hjemmel til grunnen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Prestestien borettslag	952780905			Berit Olsen (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
110

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

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: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260097
Addresse	Flatevad 8		
Postnr.	5118	Sted	ULSET
Selgers navn	Tom Georg Olsen		
Selgers navn	Berit Olsen		

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

Avdødes navn:

Berit Olsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tom Georg Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 11.09.2026

Signert av *Tom Georg Olsen*

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Olsen, Berit
Flatevad 8, 5118 ULSET

Vår ref.: 0058-2-110
Dato: 11.09.2026

Deres henvendelse av 11.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 110 i Prestestien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Prestestien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952780905
Seksjons-/andelsnr.:	110
Seksjons-/andelseier:	Olsen, Berit
Adresse:	Flatevad 8, 5118 ULSET

Forsikring

Tryg Forsikring	30827207

Fellesutgifter:

Renhold	130,00	Månedlig
Tv og Internett	439,00	Månedlig
Dugnad	65,00	Månedlig
Varmt vann og varme	843,00	Månedlig
Felleskostnader	5 931,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	7 408,00

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.:	13560919
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,16%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	51 036,29
Total saldo lån:	31 554 515,77
Innfrielsesdato:	01.12.2042

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90437193354
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,65%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	0,00
Total saldo lån:	0,21
Innfrielsesdato:	30.12.2055

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217469628
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	5 125,10
Total saldo lån:	3 168 989,80
Innfrielsesdato:	15.07.2033

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217499160
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	0,01
Total saldo lån:	0,00
Innfrielsesdato:	15.07.2042

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.:	95267335029
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	0,00
Total saldo lån:	0,00
Innfrielsesdato:	15.01.2056

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267341185
Lånebeskrivelse:	Handeslbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	443 203,85
Total saldo lån:	274 022 356,00
Innfrielsesdato:	30.06.2066

Fellesgjeld pr. 11.09.2026: 499 371,34

Total fellesgjeld for Prestestien Borettslag pr. 11.09.2026: 308 745 863,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Bjørn Wisnes
Styrets e-post:	kontor@prestestien.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	510 790
Andel formue pr 31.12.2025	52 881

Bygning/eiendom

Byggeår	1970
Gårds-/bruksnr:	189/188

Særskilte opplysninger

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Borettslaget har framfesterett på gnr. 188 bnr. 27, 29, 30, 105 (296/19993) og gnr. 189 bnr. 188. Fester Bergen Kommune. Festerett gnr. 188 bnr. 45 Snr. 1, 2 og 3 (framfestet). Hjemmelshaver gnr. 188 bnr. 131.

Garasje tildeles etter venteliste.

Borettslaget har i begynnelsen av 2016 ferdigstilt et stort rehabiliteringsprosjekt, utskifting av rør og ventilasjon. I 2018/2019 ble det installert varmepumpeanlegg og borettslaget har fått grønn energimerking.

Varmtvann og oppvarming inngår i felleskostnadene (egen vare).

Varmtvann og sentralvarme inngår i felleskostnadene.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

PRESTESTIEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORSDAG 23. APRIL 2026 kl. 1900

Sted: **Grendahuset**

✂ .....

FULLMAKT ***FULLMAKT***

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

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i PRESTESTIEN BORETTSLAG – torsdag 23. april 2026.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

_____
Fullmakts**innehaver**

_____
Fullmakts**giver**

_____
Adresse Fullmaktsgiver

_____
Signatur fullmaktsgiver

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Rapport fra styret for 2025

Sak 3: Regnskap 2025

Sak 4: Godtgjøring til styret

Sak 5: Innkomne forslag
Søknad om hundegård på fotballbanen med grendahuset

Sak 6: Valg

a) 2 styremedlemmer for 2 år

b) 4 varamedlemmer for 1 år.

c) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

PRESTESTIEN BORETTSLAG
RAPPORT FRA STYRET FOR 2025.

1.
LAGETS VIRKSOMHET:

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

2.
STYRET:

På ordinær generalforsamling 8. mai 2025 ble følgende valgt:

Styreleder: Bjørn Wisnes	Flatevad 11	Gjenvalgt til 2027
Styremedlem: Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22	Gjenvalgt til 2027
Styremedlem: Helena Sjursen	Prestestien 30	Valgt til 2027

VARAMEDLEMMER:

Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4	Valgt til 2026
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22	Valgt til 2026
Ingvild Meland	Flatevad 10	Valgt til 2026
André Olstad	Prestestien 34	Valgt til 2026

VALGKOMITE:

Camilla Mevatne	Prestestien 16
Karl Nils Alfheim	Myrdalskogen 24
1 representant oppnevnes av styret	

STYRETS SAMMENSETNING 2025 - 2026:

Styreleder:	Bjørn Wisnes	Flatevad 11
Nestleder:	Jan Gunnar Bøe	Åsane senter 54c
Styremedlem:	Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22
Styremedlem:	Per Berle	Flatevad 11
Styremedlem:	Helena Sjursen	Prestestien 30

VARAREPRESENTANTER:

Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22
Ingvild Meland	Flatevad 10
André Olstad	Prestestien 34

MØTER:

Det har i perioden 8.5.25 - 23.4.26 vært avholdt: 15 styremøter
Ca.200 protokollerte saker har vært behandlet.

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

3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- **Forretningsførsel og revisjon**

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

- **Borettslagets eiendomsmasse.**

Borettslaget består av i alt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker.
Det er 4 forskjellige leilighetstyper:
156 stk.2-roms i høy blokk
117 stk.4-roms i høy blokk
375 stk.3-roms i lav blokk
7 stk.4-roms i lav blokk

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

- **Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere**

I 2025 har 47 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype:	2- roms, Pris fra	1.850.000, -	3.200.000, -	Snittpris: 2.697.059,-
	3-roms, Pris fra	2.820.000, -	3.700.000, -	Snittpris: 3.264.167,-
	4-roms, Pris fra	2.550.000, -	3.760.000, -	Snittpris: 3.213.333,-

I tillegg kommer fellesgjeld.

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

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.
Pr. 31.12.25. er 15 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.
25 av boligene er eid av juridiske andelseiere (kommune, stat m.m.)

-

- **Borettslagets forsikring.**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i selskapet Gjensidige Nor.
Egenandel ved skade utgjør kr.22.000,-
Egenandel ved naturskade utgjør kr.22.000,-

Det ble i 2025 meldt inn 2 forsikringsskader.

Premien i 2025 har vært kr. 1 610 246
Styret sammenligner jevnlig pristilbud på forsikring. Målet er å få ned premien.

Hvis det oppstår skader som en mener borettslagets forsikring skal dekke, må beboere straks ta kontakt med kontoret på telefon 55 18 28 43 eller epost kontor@prestestien.no slik at skaden kan besiktiges/ takseres.
Borettslagets forsikring omfatter ikke andelseiernes innbo og løsøre. Det er derfor viktig at alle har egen innboforsikring.

KONTORET:

Driftsekretær Monica Jensen leder kontoret for Prestestien Borettslag.
Kontoradresse er Myrdalskogen 28 B. Telefon: 55 18 28 43
e-post adresse: **kontor@prestestien.no**
Skjemaer for bostøtte, flytting, fremleie, dugnad, dyrehold, søknad om garasje og rekvisisjon av nøkler blir utskrevet her.

Åpningstid hverdager fra kl.10.00- kl.14.00.
For ekspedisjon utenom denne tiden, vennligst ring for avtale.

STYRETS KONTORTID:

Styret har ikke fast kontortid.
Styremøter avholdes annenhver tirsdag kl.18.00 på kontoret, Myrdalskogen 28 B
Alle henvendelser som ønskes behandles av styret skal være skriftlig, datert og underskrevet. Disse kan legges i postkassen utenfor kontoret, sendes på epost eller leveres på kontoret og må være oss i hende
senest kl. 14.00 torsdager (oddetallsuker) før styremøtene.

Borettslaget har en vaktmester i 100% stilling og er tilstede mandag-fredag 0800-1500.

Bildeleringen: Bildeleringen har fremdeles biler tilgjengelige i borettslaget. Disse finnes på parkeringsplassen på Flatevad, vis a vis brannstasjonen.
For å kunne benytte disse må man være medlem av deleringen.
Se www.dele.no om du er interessert.

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø mer enn normalt for borettslags virksomhet.
Avfallshåndteringen ansees som forsvarlig, og håndteres gjennom godkjente kanaler

Ulset 7.4.26

Styret.

TIL GENERALFORSAMLING TORSDAG 23. APRIL 2026.

VEDLEGG TIL SAK NR. 5. INNKOMNE FORSLAG.

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.
Silje Henriksen

Forslag: Hundegård på fotballbanen ved grendahuset

Til styret/generalforsamlingen.

Jeg foreslår at vi gjør om en del av den gamle fotballbanen ved grendahuset til en inngjerdet hundegård.

Hvorfor nå? Som mange har merket, står banen vår ofte tom. Etter at den nye Haukeplassen på Haukedalen skole kom, drar de fleste barna dit for å spille ball. I stedet for at arealet står ubrukt, kan vi skape en trygg boltreplass for hundene og en hyggelig møteplass for oss beboere.

Kort oppsummert:

- **Gjenbruk:** Vi utnytter en bane som i dag er lite brukt.
- **Trygghet:** Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene.
- **Samarbeid:** Jeg foreslår at styret involverer de av oss i borettslaget som har hund og er interessert i dette, slik at vi kan bidra med innspill og praktisk hjelp.

Mitt ønske er at generalforsamlingen gir styret i oppdrag å se på muligheten for en slik hundegård i samråd med interesserte beboere.

Hilsen Silje Henriksen

Styret behandlet forslaget på sitt styremøte tirsdag 3. mars, og fattet følgende vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å si nei til etablering av en inngjerdet luftegård på dagens «fotballbane».

Begrunnelse:

- Arealet som er foreslått omregulert til luftegård for hunder er i dag (av borettslaget) bestemt som en bane for allbruk, kanskje med hovedsak som ballbane.
- Styret finner det ikke riktig at en mindre gruppe andelseiere, med en spesiell hobby/interesse, skal få «enerett» til en del av borettslagets fellesområder.
- Området vil, ved en slik omregulering, heller ikke kunne benyttes til andre formål.
- En slik omregulering vil også medføre ikke ubetydelige kostnader til etablering, bl.a. støping av fundamenter for stolper, gjerde, porter etc., samt montering av dette.
- Videre kan selve bruken medføre en del støy (først og fremst bjeffing). Dette vil være sjenerende for de nærmeste naboene, og lyden kan bære langt i et område med boliger relativt tett på. Det vil også

være vanskelig å «nekte» hundeeiere fra naboområdene adgang, og dermed kan antallet hunder føre til ytterligere «lydforurensing».
- Det kan også bli en utfordring å lage en ordning for vedlikehold, fjerning av hundeskit og reparasjon av skader på gjerde etc., samt administrere dette.

Styret vil til slutt bemerke forslagets kulepunkt 2, sitat: «Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene». Sitat slutt.
Styret finner det riktig å vise til borettslagets regler der det helt klart er bestemt at det er **båndtvang** for alle hunder, i hele borettslaget. Hunder skal **ikke** «slippes løs mellom blokkene».

Styret

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

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

Til generalforsamlingen i Prestestien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestestien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

© 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

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: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

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: 85.165.xxx.xxx
2026-04-07 18:43:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PU3L8-CM163-9VGW8-3EJIO-NFRMO-TGW0X

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.

Prestestien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	54 495 989	52 390 038	54 275 000	55 657 500
Andre inntekter	3, 4	1 296 283	1 482 702	1 216 000	1 181 000
Sum inntekter		**55 792 272**	**53 872 740**	**55 491 000**	**56 838 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	1 624 127	1 623 137	2 139 000	2 062 000
Dugnad	3	614 625	642 150	500 000	500 000
Styrehonorar	6	618 934	591 150	591 000	591 000
Arbeidsgiveravgift		406 620	403 419	347 000	498 000
Avskrivninger	7	5 548 456	5 568 113	5 568 000	5 527 000
Andre kostnader fellesanlegg		151 695	123 865	150 000	150 000
Felles strøm og varme	3	4 676 625	4 944 932	5 450 000	4 410 000
Festeavgift/tomteleie		548 636	548 636	549 000	549 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	3	8 967 471	8 109 041	8 960 000	9 992 000
Andre driftskostnader	3, 8	7 251 804	7 529 911	7 124 500	7 428 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 481 958	1 507 920	1 535 000	1 565 000
Vedlikehold	3, 10	3 983 045	2 929 145	2 655 000	3 155 000
Forretningsførsel	3	704 105	673 827	709 000	745 000
Revisjonshonorar		42 855	40 770	44 000	45 500
Andre konsulenthonorarer		3 411	0	0	0
Kontingent		204 600	204 400	207 000	241 000
Forsikring	3	1 759 141	1 354 646	1 528 000	1 830 000
Tap på fordringer		5 318	0	0	0
Sum driftskostnader		**38 593 426**	**36 795 061**	**38 056 500**	**39 289 000**
Driftsresultat		**17 198 846**	**17 077 679**	**17 434 500**	**17 549 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		497 123	280 236	0	0
Andre renteinntekter		0	512	0	0
Andre finansinntekter		151 741	131 284	-100 000	-100 000
Sum finansinntekter		**648 864**	**412 033**	**-100 000**	**-100 000**
Rentekostnader lån	3	9 462 721	9 817 292	8 782 000	11 951 000
Andre rentekostnader		0	-9 207	0	0
Sum finanskostnader		**9 462 721**	**9 808 084**	**8 782 000**	**11 951 000**
Resultat av finansposter		**-8 813 857**	**-9 396 052**	**-8 882 000**	**-12 051 000**
Resultat		**8 384 989**	**7 681 627**	**8 552 500**	**5 498 500**
Til/fra udekket tap		8 384 989	7 681 627	0	0
Sum disponeringer		8 384 989	7 681 627	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	72 668 264	72 668 264
Garasjer	11, 12	10 416 884	10 416 884
Parkeringsplasser	7	865 747	865 747
Andre driftsmidler	7	22 076 701	27 625 158
Sum varige driftsmidler		**106 027 595**	**111 576 051**
Sum anleggsmidler		**106 027 595**	**111 576 051**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 221 492	1 009 582
Andre fordringer		569 514	626 584
Sum fordringer		**1 791 006**	**1 636 166**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		14 408 473	7 772 931
Skattetrekk		198 223	192 248
Sum bankinnsk. og kontanter		**14 606 696**	**7 965 179**
Sum omløpsmidler		**16 397 702**	**9 601 345**
SUM EIENDELER		**122 425 297**	**121 177 396**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Prestestien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		65 500	65 500
Sum innskutt egenkapital		**65 500**	**65 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-205 506 040	-213 891 029
Sum opptjent egenkapital		**-205 506 040**	**-213 891 029**
SUM EGENKAPITAL		**-205 440 540**	**-213 825 529**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	309 904 567	318 242 975
Borettsinnskudd	12	11 749 500	11 749 500
Garasje innskudd	12	70 000	80 000
Depositum		348 570	320 900
Sum langsiktig gjeld		**322 072 637**	**330 393 375**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		590 714	738 367
Leverandørgjeld		1 969 455	448 632
Skyldige off. myndigheter		406 168	399 396
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		790 520	776 201
Påløpne renter		1 521 526	1 660 383
Annen kortsiktig gjeld		514 817	586 571
Sum kortsiktig gjeld		**5 793 200**	**4 609 550**
SUM GJELD		**327 865 837**	**335 002 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 425 297**	**121 177 396**

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

Bjørn Wisnes Styrets leder	Karen Cecilie Heldal Styremedlem	Per Berle Styremedlem
Helena Sjursen Styremedlem	Jan Gunnar Bøe 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	43 128 852	41 064 986	43 128 000	43 990 000
3804	Utleie garasjeplasser	1 165 480	1 005 060	1 005 000	1 166 000
3810	Utleie lokaler	137 500	0	97 000	137 500
3812	Utleie parkeringsplasser	19 000	20 000	0	0
3814	Brenselsinntekter	6 383 892	6 383 892	6 384 000	6 384 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 900	510 900	511 000	511 000
3816	TV/Internett	3 136 140	3 392 900	3 150 000	3 459 000
3817	Parkeringsgebyr El bil	14 225	12 300	0	10 000
Sum felleskostnader		**54 495 989**	**52 390 038**	**54 275 000**	**55 657 500**

Note 3 - Garasjer

INNTEKTER:		UTGIFTER:	
		Dugnad	
Leieinntekt	1 165 480	Strøm	151 695
		Kommunale avgifter	22 000
Andre inntekter	10 000	Driftskostnader	8 606
		Vedlikehold	178 167
		Forsikring 2025	84 387
		Forretningsfører	8 721
Renter	0	Renter lån	193 453
		Avdrag lån	344 891
SUM	1 175 480	SUM	991 920

Saldo pr 01.01.25	-543 926
Bevegelse 2025	183 560
Saldo UB pr 31.12.25	-360 366

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846	Utleie av felleslokale	185 454	172 202	55 000	80 000
3849	Renhold	1 017 500	1 157 500	1 157 000	1 022 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	4 160	0	0
3880	Andre inntekter garasjene	10 000	5 500	0	5 000
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	15 500	4 000	4 000
3885	Andre inntekter	76 025	127 841	0	70 000
Sum andre inntekter		**1 296 283**	**1 482 702**	**1 216 000**	**1 181 000**

Andre inntekter:

Innbetalt leie antenneplass fra Telenor kr 52 419

Note 5 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,1

Note 6 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	605 042	591 150	591 000	591 000
5331	Avsetning styrehonorar	13 892	0	0	0
Sum styrehonorar		**618 934**	**591 150**	**591 000**	**591 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

	PC - 2 stk	Telefonsentral	Vaskemaskin - 2 stk	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gressklipper	Kontormøbler	Stoler til Grendahuset	Varmekabler i gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeapparater	Grøntanlegg	Grøntanlegg	Grøntanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2006	2007	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Grøntanlegg	Porttelefon-anlegg	Postkasser	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2008	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ventilasjons-anlegg	Avtrekksvifte 2 stk	Parkerings-plasser	Energisystem
Anskaffelseskost pr.01.01	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2010	2009	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Filtrerings-system	Navntavle - ringeklokker	Gressklipper	Tilleggsutstyr traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Kjøkken-inventar og utstyr	Gangvei (utvidelse)	Strøer til lastebil
Anskaffelseskost pr.01.01	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2014	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeplass	Huskestativ	Skilt	Trapp foran parkeringshus
Anskaffelseskost pr.01.01	489 573	34 190	53 346	59 217
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	489 573	34 190	53 346	59 217
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 921
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	489 573	34 190	53 346	49 841
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	9 376
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Nøkkelsafer	Futura Vippehus	Varmeanlegg	Gressklipper Ariens
Anskaffelseskost pr.01.01	79 361	194 998	53 780 655	34 162
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	79 361	194 998	53 780 655	34 162
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 429 877	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	79 361	194 998	32 061 143	34 162
Bokført verdi pr.31.12	0	0	21 719 511	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

	Rider gressklipper	Magna 3 - Sirk.pumpe	Skilt til ladestopler	Betongbinger til hageavfall mm
Anskaffelseskost pr.01.01	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 500	2 769	5 769	28 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	149 999	18 459	34 614	99 713
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	99 713
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	4

	Reservertskilt-park.plass	Vikeplog	Ventilasjons utstyr	Parkerings plass
Anskaffelseskost pr.01.01	25 310	124 374	232 344	342 556
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 310	124 374	232 344	342 556
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 061	24 874	33 192	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 342	55 968	63 618	0
Bokført verdi pr.31.12	10 967	68 405	168 726	342 556
Anskaffelsesår	2023	2023	2024	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	6	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Parkerings-plass - Flatevad	Parkerings-plasser - 2005	Parkerings-plasser
Anskaffelseskost pr.01.01	74 970	159 596	288 624
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 970	159 596	288 624
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	74 970	159 596	288 624
Anskaffelsesår	2017	2005	1989
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	4 941	10 940	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	2 500	6 930	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	4 885	6 248	0	0
5903	Gaver til beboere	695	1 535	3 000	3 000
5915	Overtidsmat	330	589	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 139	5 271	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 705	37 097	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 019	2 545	5 000	5 000
5990	Andre personalkostnadar	1 049	0	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 725	0	2 000
6300	Kostnader møter	13 751	0	10 000	10 000
6325	Renovasjon Boligselskap	2 420	8 094	2 000	2 000
6326	Snømåking og salting	211 624	220 694	300 000	300 000
6335	Containerleie/ -tømming	306 135	72 286	60 000	60 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 650	33 965	50 000	50 000
6360	Renhold og matteleie	1 207 597	1 361 274	1 100 000	1 100 000
6362	Maskiner og utstyr	58 584	0	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	5 625	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	9 388	10 807	0	0
6370	Garasjer	8 606	11 071	15 000	15 000
6371	Grendahus/miljøkafe	66 827	108 346	100 000	100 000
6372	Heis	512 872	527 772	500 000	500 000
6374	Ventilasjon	895 080	996 061	1 000 000	1 000 000
6375	TV/Internett	3 148 712	3 408 646	3 150 000	3 450 000
6376	Vaktmestertjenester	60 300	68 410	70 000	70 000
6377	Vakthold	21 116	17 330	20 000	20 000
6390	Andre driftskostnader	395	16 499	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	307 294	189 588	200 000	200 000
6400	Leie maskiner og utstyr	3 862	37 513	50 000	50 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	36 641	35 878	40 000	40 000
6630	Egenandel ved skade	22 000	22 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	12 475	24 398	30 000	30 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	0	1 500	1 500
6860	Kursutgifter	39 000	31 200	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	33 966	33 728	30 000	30 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	8 220	10 019	0	0
6940	Porto	3 875	5 161	1 000	1 000
7000	Drivstoff	30 766	32 795	40 000	40 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	123 951	159 444	150 000	150 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	930	902	1 000	1 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	5 142	3 977	6 000	6 000
7740	Øreavrunding	-1	18	0	0
7770	Bankgebyr	0	3	0	0
7779	Andre gebyr	4 914	6 578	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 446	2 575	10 000	10 000
7790	Andre kostnader	380	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**7 251 804**	**7 529 911**	**7 124 500**	**7 428 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	20 626	16 096	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	1 332 766	1 304 132	1 300 000	1 300 000
6503	Annet driftsmateriell	17 565	54 278	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	42 118	20 176	0	30 000
6510	Verktøy og redskap	25 642	66 047	50 000	50 000
6540	Inventar	0	3 091	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	12 557	100 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	43 241	31 542	25 000	25 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 481 958**	**1 507 920**	**1 535 000**	**1 565 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	362 512	209 484	400 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	441 782	748 746	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	321 193	349 984	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 390 564	699 270	800 000	800 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	25 368	40 580	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	16 963	0	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	178 168	373 756	200 000	200 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	781 949	74 456	0	500 000
6614	Vedlikehold maling	77 831	104 000	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	216 770	223 106	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	19 661	0	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	150 284	105 762	250 000	250 000
6651	Div.drift/vedlikeh.fellesanleg	0	0	95 000	95 000
Sum vedlikehold		**3 983 045**	**2 929 145**	**2 655 000**	**3 155 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Garasjer	Grendahus	Boliger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Anskaffelseskost pr.31.12	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Bokført verdi pr.31.12	30 000	671 269	70 369 044	3 125 128
Anskaffelsesår	1992	1991	1971	1989

	Kontorbygg	Garasjer (oppført 2005)	Miljøhus	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Anskaffelseskost pr.31.12	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Bokført verdi pr.31.12	486 801	6 504 486	1 141 148	757 269
Anskaffelsesår	1995	2005	1997	1991

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	321 724 067	330 072 475
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 085 147	83 085 147

Note 13 Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	65 500	65 500
Egenkapital borettslaget (udekket tap)	-205 506 040	-213 891 029
Sum	**-205 440 540**	**-213 825 529**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	37 450 000	
Nedbetalt tidligere	2 883 448	
Nedbetalt i år	1 490 370	
Lånesaldo 31.12		33 076 182
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2042		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 2,65%, løpetid 43 år		
Opprinnelig 2013	350 000 000	
Nedbetalt tidligere	116 202 485	
Nedbetalt i år	4 943 042	
Lånesaldo 31.12		228 854 473
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2056		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2018	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 117 372	
Nedbetalt i år	344 891	
Lånesaldo 31.12		3 537 737
Beregnet innfrielsesdato: 14.08.2033		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2020	55 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 003 721	
Nedbetalt i år	1 560 105	
Lånesaldo 31.12		44 436 174
Beregnet innfrielsesdato: 30.07.2042		
Sum langsiktig gjeld		**309 904 565**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	263 845 108

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560919	5	56 224	281 120
	110	54 261	5 968 710
	269	53 497	14 390 693
	9	51 984	467 856
	106	51 295	5 437 270
	72	43 505	3 132 360
	6	41 333	247 998
	72	40 539	2 918 808
	6	38 531	231 186
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437193354	1	389 009	389 009
	4	389 008	1 556 032
	110	375 430	41 297 300
	269	370 144	99 568 736
	9	359 675	3 237 075
	1	358 365	358 365
	105	354 907	37 265 235
	72	301 007	21 672 504
	6	285 978	1 715 868
	72	280 484	20 194 848
	6	266 595	1 599 570
	36	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217469628	1	6 114	6 114
	5	6 013	30 065
	109	5 803	632 527
	269	5 721	1 538 949
	9	5 560	50 040
	106	5 486	581 516
	72	4 653	335 016
	6	4 420	26 520
	63	4 336	273 168
	9	4 335	39 015
	6	4 121	24 726

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499160	5	75 534	377 670
	33	72 898	2 405 634
	77	72 897	5 613 069
	269	71 871	19 333 299
	9	69 838	628 542
	106	68 913	7 304 778
	72	58 447	4 208 184
	6	55 529	333 174
	72	54 462	3 921 264
	6	51 765	310 590
	384	6	2 304
	186	5	930
	84	4	336
	386	1	386
	268	0	0
	1	-310	-310
	1	-3 453	-3 453

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**4 991 795**	**-650 274**
Periodens resultat	8 384 989	7 681 627
Årets avskrivninger	5 548 456	5 568 113
Årets investeringer	0	-232 344
Avdrag lån	-8 338 408	-7 396 428
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	17 670	11 100
Andre poster som påvirker disp.midler	0	10 000
Endring i disponible midler	**5 612 707**	**5 642 069**
Disponible midler 31.12.	**10 604 502**	**4 991 795**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0058 Årsregn...

Name	Date
Heldal, Karen Cecilie	**2026-03-27**

Identification

Heldal, Karen Cecilie

Name	Date
Wisnes, Bjørn	**2026-03-27**

Identification

Wisnes, Bjørn

Name	Date
Berle, Per Henning	**2026-03-30**

Identification

Berle, Per Henning

Name	Date
Bøe, Jan Gunnar	**2026-04-02**

Identification

Bøe, Jan Gunnar

Name	Date
Sjursen, Helena	**2026-03-31**

Identification

Sjursen, Helena

Signicat

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

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag **Dato 23.4.2026.**

Møte ble åpnet av: Bjørn Wisnes, styreleder

Til stede fra styret: Bjørn Wisnes
Jan Gunnar Bøe
Karen Cecilie Heldal
Per Berte
Helena Sjursen

Fra boligbyggelaget: Kristine Holten

Andre:

Antall andelseiere til stede: 52

Antall godkjente fullmakter: 7

Godkjenning av innkalling.
Innkalling ble utsendt/utlevert 14.4.2026

Vedtak: Godkjent

SAK.01 KONSTITUERING.

Valg av:

a. **Møteleder** (jf.brl § 7-9)
Forslag: Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Jan Gunnar Bøe

b. **Referent.**
Forslag: Karen Cecilie Heldal
Helena Sjursen

Vedtak: Karen Cecilie Heldal, Helena Sjursen

c. Protokollunderskrivere (to).

Forslag: Daniel Rosnes
Anne hise Sæthre

Vedtak: Daniel Rosnes, Anne hise Sæthre

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

Forslag:

Vedtak: Ikke nødvendig

e. Godkjenning av saklisten.

Forslag: Godkjennes

Vedtak: Godkjennes

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.

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

Vedtak:

Merknader:

Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak: Vedtatt

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av: Kristine Holtew

Merknader: .....

.....

.....

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Ved forrige generalforsamling ble styrehonoraret fastsatt til 605 042 kroner. Valgkomiteen foreslår at styrehonorarer justeres tilsvarende KPI for perioden 2025 til januar 2026: 3,5%. Styrehonoraret foreslås endret til 626 218 kroner.

1. .....

Vedtak: Vedtatt

.....

.....

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.
Silje Henriksen

Forslag: Hundegård på fotballbanen ved grendahuset

Til styret/generalforsamlingen.

Jeg foreslår at vi gjør om en del av den gamle fotballbanen ved grendahuset til en inngjerdet hundegård.

Hvorfor nå? Som mange har merket, står banen vår ofte tom. Etter at den nye Haukeplassen på Haukedalen skole kom, drar de fleste barna dit for å spille ball. I stedet for at arealet står ubrukt, kan vi skape en trygg boltreplass for hundene og en hyggelig møteplass for oss beboere.

Kort oppsummert:

- **Gjenbruk:** Vi utnytter en bane som i dag er lite brukt.
- **Trygghet:** Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene.
- **Samarbeid:** Jeg foreslår at styret involverer de av oss i borettslaget som har hund og er interessert i dette, slik at vi kan bidra med innspill og praktisk hjelp.

Mitt ønske er at generalforsamlingen gir styret i oppdrag å se på muligheten for en slik hundegård i samråd med interesserte beboere.

Hilsen Silje Henriksen

Styret behandlet forslaget på sitt styremøte tirsdag 3. mars, og fattet følgende vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å si nei til etablering av en inngjerdet luftegård på dagens «fotballbane».

Begrunnelse:

- Arealet som er foreslått omregulert til luftegård for hunder er i dag (av borettslaget) bestemt som en bane for allbruk, kanskje med hovedsak som ballbane.
- Styret finner det ikke riktig at en mindre gruppe andelseiere, med en spesiell hobby/interesse, skal få «enerett» til en del av borettslagets fellesområder.
- Området vil, ved en slik omregulering, heller ikke kunne benyttes til andre formål.
- En slik omregulering vil også medføre ikke ubetydelige kostnader til etablering, bl.a. støping av fundamenter for stolper, gjerde, porter etc., samt montering av dette.
- Videre kan selve bruken medføre en del støy (først og fremst bjeffing). Dette vil være sjenerende for de nærmeste naboene, og lyden kan bære langt i et område med boliger relativt tett på. Det vil også være vanskelig å «nekte» hundeeiere fra naboområdene adgang, og dermed kan antallet hunder føre til ytterligere «lydforurensing».

- Det kan også bli en utfordring å lage en ordning for vedlikehold, fjerning av hundeskit og reparasjon av skader på gjerde etc., samt administrere dette.

Styret vil til slutt bemerke forslagets kulepunkt 2, sitat: «Mindre behov for å slippe hunder løse mellom blokkene». Sitat slutt.
Styret finner det riktig å vise til borettslagets regler der det helt klart er bestemt at det er **båndtvang** for alle hunder, i hele borettslaget. Hunder skal **ikke** «slippes løs mellom blokkene».

Styret

Vedtak: Styrets forslag vedtas mot 7 stemmer

SAK. 06 VALG (jf. Vedtektenes §7).

Styremedlem - for perioden 2026 - 2028.
Valgkomiteens forslag **André Olstad**

andre forslag .....

Resultat av avstemning Andre Olstad

Styremedlem - for perioden 2026 - 2028.
Valgkomiteens forslag **Ove Rondestveit** Ny.

andre forslag .....

Resultat av avstemning Ove Rondestveit

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag **Andrè Liljedahl Jonberg** Gjenvalg.

Andre forslag .....

Resultat av avstemning Andre liljedahl Jonberg

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag **Ingvild Meland** Gjenvalg.

Andre forslag .....

Resultat av avstemning Ingvild Meland

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag **Kjetil Andresen** Ny.
Andre forslag .....

Resultat av avstemning Kjetil Andresen

Varamedlemmer for ett år: **Daniel Rosnes** Ny

Valgkomiteens forslag .....

Andre forslag .....

Resultat av avstemning Daniel Rosnes

Innstilling til Valgkomite:

Styret får mandat til å finne medlemmer til valgkomiteen i la 2026.

Vedtak: Vedtatt

Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag
Dato 23.4.2026.

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

0058 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Prestestien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 følgende leiligheter: 412, 427, 457, 461, 497, 524, 548, 580, 598, 509, 616, 626, 647, 650, 653, 654, 176, 520, 168 og 319. Bergen kommune kan etter vedtak på generalforsamling 17. april 1996, eie leilighet 475 så lenge nåværende beboer disponerer boligen. Flytter nåværende beboer, skal Bergen kommune selge boligen etter vanlige regler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselsutgifter, dugnad og kabel TV. Oversikt over fordeling vil fremgå av regnskap. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

PRESTESTIEN BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR GARASJER

1. Prestestien Borettslag har bygget og eier garasjer på borettslagets eiendom. Borettshavere i borettslaget har fortrinnsrett til leie av garasjene ved fordeling av styret.

2. Leietakeren er ansvarlig for skader og vedlikehold av den garasjen han disponerer og borettslaget er uten ansvar for skader som måtte bli påført bilen m.v. i garasjen.

3. Leieren plikter til enhver tid, å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Dersom garasjen ikke brukes som forutsatt, kan kontrakten heves med 1 måneds varsel.

4. **Det vil bli innkrevd en månedlig leie til dekning av løpende utgifter som:**
   vedlikehold, avdrag, renter o.s.v.
   Leiebeløpet fastsettes av borettslagets styre på grunnlag av driftsregnskapet for garasjene.
   Det er videre en forutsetning at utgifter i forbindelse med garasjene ikke belastes andre borettshavere i borettslaget.
   Det betales 5 mnd. forskuddsleie i depositum. Depositum blir utbetalt ved skriftlig oppsigelse av leieforholdet.

5. **Ikke betalt garasjeleie.**
   Ved skyldig garasjeleie vil det bli skiftet lås i garasjedøren. Garasjen vil ikke bli åpnet før gyldig kvittering for betalt leie forevises på kontoret.
   Ved gjentagelser opphører leieforholdet med borettslaget, og en må sette seg nederst på venteliste for å få tildelt ny garasje.

6. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke, og kun i forbindelse med fremleie av leilighet. Prestestien Borettslag står for utleien av garasjene.
   Styret skal opprette venteliste over søkere blant borettshavere som har fortrinnsrett til leie iflg. 1.

7. Leierett til garasje bortfaller ved flytting fra bolig i Prestestien Borettslag, men ikke ved internt bytte.

8. Leietaker får utlevert 1 stk. portåpner og 2 stk nødnøkler.

9. **Garasjene skal til enhver tid være låst.**

10. Det er ikke tillatt å ha avskiltet kjøretøyer stående på parkeringsplass eller i garasje. Avskiltet kjøretøyer skal straks, og senest innen 2 dager, meldes fra til styrekontoret og fjernes senest innen en måned.



HUSORDENSREGLEMENT

Pkt 1 Generelt

a) Husordensreglementet skal bidra til at Prestestien borettslag blir et trivelig og godt borettslag å bo i. Det å bo i et tett felleskap krever at alle tar hensyn til hverandre, og respekterer de regler og bestemmelser som til enhver tid foreligger.
b) Brudd på Husordensreglene betraktes som brudd på borettslagets vedtekter og kan medføre krav om fravikelse, jfr. Lov om burettslag.

Pkt 2 Ro og orden

a) Det skal være ro alle dager mellom kl. 2300 og 0700, søndager og andre helligdager skal det være ro hele døgnet.
b) Det må ikke spilles høy musikk eller foregå annen form for festligheter på et lydnivå som er til sjenanse for andre.

Pkt 3 Arbeid i leilighet, terrasse og annet

a) I tidsrommet 1930 og 0730 hverdager og etter kl. 1830 lørdager skal det ikke utføres aktiviteter som medfører støy, slike som støyende arbeid, (f.eks. boring / hamring / bygging) i eller ved leiligheten, eller annet støyende arbeid som forstyrrer andre.
b) Slikt arbeid er ikke tillatt søn-/helligdager.
c) Begrens bruken av vaskemaskin (sentrifuge) sein kveld og natt.

Pkt 4 Boder og fellesrom i kjellerne

a) Private boder skal være lukket og låst.
b) Fellesarealer i kjeller skal kun benyttes til borettslagets felles utstyr, verktøy mm. Gjenstander etterlatt i ganger og fellesrom, kan uten videre kastes.

Pkt 5 Søppelhåndtering

a) Husholdningsavfall skal pakkes i poser og legges i container i bosshuset / søppelrom.
b) Bosscontainere er kun til husholdningsavfall.
c) Alt annet avfall – papir, glass og metal etc. må bringes til gjenvinningsstasjon.
d) Det må ikke settes avfall på utsiden av huset, eller ved siden av papircontainer.
e) Brukerne har selv ansvar for at søppelrom / bosshus er ryddige.

Pkt 6 Altaner

a) Grunnet faren for nedfall og ulykker, er det ikke tillatt å henge altankasser/blomsterkasser og lignende på utsiden av altanen.
b) Dersom en rengjør altaner skal det tas hensyn til naboene under, og brukes minst mulig vann for å unngå vannsøl og tilgrising av naboens altan.

Pkt 7 Avtrekksvifter

a) Avtrekkssystemet til alle leiligheter er balansert sentralt. Det er derfor ikke tillatt å selv koble opp motorisert avtrekksvifte til leilighetens ventilasjonsanlegg.
b) Eventuelle kjøkkenvifter må være filterbaserte og frittstående.



HUSORDENSREGLEMENT

Pkt 8 Parabolantenner, markiser mm.

a) Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne på altan eller vegg.
b) Det samme gjelder markiser og andre faste installasjoner, jfr. borettslagets vedtekter.

Pkt 9 Brannsikring

a) Det følger av brannforskriftene at trappegangen og adgangsaltan (høyblokk), skal være ryddet for sko, klær, leker, sykler, osv. for å sikre rømningsveien.
b) Ved bruk av grill på altan, enten det er elektrisk grill eller gassgrill, må det utvises stor forsiktighet og alle retningslinjer for bruk av grillen må følges.
c) Grill som anvender kull og tennvæske tillates ikke.

Pkt 10 Dyrehold

a) Det er tillatt for andelseierne å ha hund/katt som kjæledyr i Prestestien borettslag. Hunder og katter skal registreres hos kontoret etter søknad fra eier.
b) Kjæledyr må ikke være til plage for naboer og andre.
c) Hunder skal holdes i bånd utendørs, og etterlatenskaper skal tas opp.
d) Grunnet rottefare er det ikke tillatt å etablere planker etc. som gir katter adgang til altan.

Pkt 11 Dugnad

a) Dugnadsarbeid i borettslaget er frivillig.
b) Den som utfører dugnad får betalt pr. time etter gjeldende satser, som føres på egne dugnadsskjema. Per i dag er timesatsen kr. 150,-.
c) Dugnadsarbeid som faller utenfor alminnelig vedlikehold av utearealer, må på forhånd avtales med administrasjonen / kontoret for å bli godkjent.
d) Dugnadsskjema fås ved henvendelse til kontoret. Dugnadslister skal signeres av utøver.

Pkt 12 Låser og låsing

a) Prestestien borettslag har eget nøkkelsystem. Andelseierne kan derfor ikke på egen hånd installere nye låser, som ikke inngår i dette.
b) Ekstra sikkerhetslåser mv. må i så fall monteres i samråd med teknisk driftspersonell i borettslaget og bekostes av andelseier.
c) Hvis en andelseier får behov for nye nøkler, tas kontakt med kontoret. Mot legitimasjon vil en da få rekvisisjon til å kjøpe nye nøkler hos systemleverandør.

Pkt 13 Kjøring og parkering på borettslagets område

a) Parkering i borettslaget er kun tillatt på oppmerkede plasser eller i garasjer.
b) På det øvrige området kun tillatt med midlertidig nyttetransport, samt på/-og avstigning. Hvis en andelseier har spesielle behov, for eksempel flytting, kan de få egen parkeringstillatelse for dette.
c) Prestestien har avtale med parkeringsselskap som kan ilegge feilparkerte kjøretøy en kontrollsanksjon (tidl. gebyr) og som for eiers regning kan rekvirere borttauing.

Pkt. 14 Røyking

a) Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesarealer.
b) Røyking på altaner bør begrenses mest mulig, det kan være til stor sjenanse for naboene.

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:
Flatevad 8, 5118 Ulset
Gnr. 189, Bnr. 188, andelsnr. 110 i PRESTESTIEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260097

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.
