PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

ÅSLIGRENDA 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Innkalling GF-årsmøte

Protokoll fra GF-årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Planinfo

Basiskart

Vegstatuskart

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Åsligrenda 52, 5115 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 208, bnr. 204

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3456 **Eiendomsverdi ref nr:** BQ4208

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 av eiendommen
Kjedebolig oppført i 1975, tilknyttet andel 61 i Hesthaugen Selegrend borettslag. Boligen er innredet over underetasje, 1. etasje og 2. etasje.
Underetasjen inneholder rom benevnt som stue, soverom, bad/vaskerom, entré, hall med trapp og flere boder. I 1. etasje er det entré, hall med trapp, tre soverom, bod og bad. I 2. etasje er det stue med trapp og kjøkken. Rommenes benevnelser beskriver bruken ved befaringen og innebærer ikke en bekreftelse på offentlig godkjenning.

Bygningen har mur- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader består av pussede og malte murflater samt trekledning. Taket er tekket med takplater. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for direkte undersøkelse.
Vinduer har 2-lags isolerglass i malte trekarmer med registrerte årstall 2011 og 2014. Det finnes også vinduer med PVC-karmer. Ytterdører og balkongdører er av ulik alder.
Innvendige gulv har fliser, gulvbelegg, malt betong og parkett. Veggene har panel, malte lettklinkerblokker og andre malte overflater. Himlingene har blant annet Tak-ess-plater og malte overflater. Boligen har glatte innerdører og lukkede furutrapper mellom etasjene.
Boligen har to våtrom. Bad/vaskerommet i underetasjen er oppgitt å være fra byggeåret. Alderen på badet i 1. etasje er ikke kjent. Begge rommene har omfattende utbedringsbehov. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate av tre med kjøkkenbeslag. Vannrørene er av kobber, og synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Stoppekranen er plassert bak luke på badet i underetasjen.
Boligen har naturlig ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenventilator. Det er montert en Fujitsu luft-til-luft-varmepumpe i hallen med trapp. En OSO-varmtvannsbereder på 200 liter fra 1975 er plassert i vaskeromsdelen. Det er også peisovn for fast brensel i stuen.

Kort sammendrag av tilstand / konklusjon
Boligen har et omfattende oppgraderingsbehov og vurderes samlet som et oppussingsobjekt. Ved befaringen 14.09.2026 ble det registrert både vedlikeholdsbehov, utførelsesavvik og fuktrelaterte forhold. Oppgraderingen må derfor omfatte mer enn utskifting av innredning og overflatebehandling.
Begge våtrommene er gitt TG3 og må totalrenoveres. I underetasjen er det registrert motfall, utettheter i tettesjiktet, inspeksjonsluke i dusjens våtsone og unormale fuktverdier i gulv-/vegglist i vaskeromsdelen. Det er også registrert fuktmerker bak dusjen. På badet i 1. etasje er det registrert løse og skadde fliser, avvik ved fallforholdene, lokalt motfall og mangelfull utførelse ved tettesjikt, rørgjennomføringer og sluk.
I underetasjen er det registrert fuktbelastning i trebaserte materialer og rust på spiker. Fuktens årsak og utbredelse er ikke endelig avklart. Forholdene må undersøkes og håndteres før berørte konstruksjoner bygges inn eller får nye overflater.
Utvendig er det registrert slitasje på fasader, vinduer og dører, lokalt begrenset lufting bak kledningen og dører som tar i karm. Takkonstruksjonen er lukket, og bunntekkingen på terrassene er ikke kontrollert.
Varmtvannsberederen er fra 1975 og har utilfredsstillende avrenningsmulighet. Vann- og avløpsinstallasjonene må vurderes samlet med våtromsrehabiliteringen. Det elektriske anlegget har mangelfull utførelsesdokumentasjon og bør gjennomgås før oppgraderingsarbeidene planlegges.
Det er opplyst om en eternittlignende kanal i underetasjen som kan inneholde asbest. Materialinnholdet må avklares før inngrep. Det er videre registrert avvik ved dagslystilgang og rømning for rom i underetasjen, samt sikkerhetsforhold ved trapper og terrasserekkverk.
Fordelingen av vedlikeholds- og kostnadsansvar mellom andelseieren og borettslaget er ikke avklart. Rapportens tekniske vurderinger fastslår ikke hvem som skal bestille eller betale de beskrevne arbeidene.

For nærmere beskrivelse av registreringer, tilstandsgrader, kontrollbegrensninger og anbefalte tiltak vises det til de enkelte rapportpunktene.

Referansenivå
Bygningen er oppgitt oppført i 1975. Opprinnelige bygningsdeler vurderes i hovedsak mot byggeskikk og krav som gjaldt på oppførings- eller søknadstidspunktet.
Senere utskiftede bygningsdeler vurderes mot relevant referansenivå på utførelses- eller installasjonstidspunktet, så langt tidspunkt og omfang er dokumentert. Utskifting av vinduer, dører eller overflater innebærer ikke at tilstøtende konstruksjoner er fornyet samtidig.
For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 med tilhørende rettelser. Arealene oppgis etter NS 3940:2023.
Normal alders- og bruksslitasje regnes ikke alene som et vesentlig avvik. Vurderingene bygger på registrert utførelse, funksjon, skade, alder, dokumentasjon og tilgjengelig undersøkelsesgrunnlag.
Forhold knyttet til brann, rømning, rekkverk og øvrig helse, miljø og sikkerhet omtales etter det særskilte vurderingsgrunnlaget som gjelder for disse opplysningene, uten tilstandsgrad.
Standarden foreligger med rettelser som NS 3600:2025+AC:2026. Henvisningen ovenfor innebærer ikke at en fullstendig kontroll av alle standardens tillegg er utført.
Eiendomsspesifikke forutsetninger – borettslag og vedlikeholdsansvar
Rapporten gjelder boligen tilknyttet andel 61 i Hesthaugen Selegrend borettslag og bygger på befaring utført 14.09.2026.
Det er ikke avklart hvordan vedlikeholds-, utskiftings- og kostnadsansvaret er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Dette gjelder blant annet tak, fasader, vinduer, ytterdører, terrasser, drenering og eventuelle felles tekniske installasjoner.
De aktuelle bygningsdelene er beskrevet ut fra tilgjengelige registreringer og deres tilknytning til boligen. Beskrivelsene og tilstandsgradene innebærer ikke en avgjørelse av det juridiske eller økonomiske ansvaret.

Beskrivelse av eiendommen

Gjeldende vedtekter, eventuelle særskilte avtaler og opplysninger fra borettslagets styre eller forretningsfører bør fremskaffes før utvendige tiltak bestilles. Planlagte fellesarbeider, tidligere utskiftninger og eventuelle vedtatte kostnader bør samtidig avklares.
Undersøkelsen omfatter ikke en full tilstandsanalyse av hele borettslagets bygningsmasse eller felles eiendom. Registrerte forhold med direkte betydning for den aktuelle boligen er likevel omtalt.
Taket er undersøkt fra bakkenivå. Den lukkede takkonstruksjonen og terrassenes bunntekking har ikke vært tilgjengelige for direkte kontroll. Skjulte drensledninger og fundamenter er ikke undersøkt ved oppgraving.
Fuktundersøkelsene er lokale stikkprøver. De dokumenterer forholdene på kontrollstedene, ikke tilstanden i alle lukkede konstruksjoner. Forekomst av asbest er ikke avklart gjennom materialanalyse.

Vedtekter og vedlikeholdsansvar
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i borettslagets gjeldende vedtekter, særlig bestemmelsene om fordeling av vedlikeholdsansvar i borettslaget. Eventuelle særskilte avtaler om vedlikehold og bruksrett til fellesarealer bør også gjennomgås.
Uklarheter om ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av bygningsdeler og installasjoner bør avklares med megler, borettslagets styre eller forretningsfører. Det samme gjelder vedtatte eller planlagte fellesarbeider og eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til disse.
Tilstandsrapporten beskriver teknisk tilstand innenfor det angitte undersøkelsesomfanget. Rapporten omfatter ikke en fullstendig juridisk gjennomgang av vedtekter eller særavtaler.
Angivelse av tilstandsgrad, anbefalte tiltak eller kostnadsanslag fastsetter ikke i seg selv hvem som har vedlikeholds- eller betalingsansvaret.
Avgrensningen endrer ikke de undersøkelsene som følger av forskriftens minstekrav, herunder vurderingen av kjente særskilte vedlikeholdsplikter og bygningsdeler med særlig nær tilknytning til boligen.

HMS, brann og lovlighet
Mulig asbestholdig kanal i underetasjen
Observasjon:
Det er registrert en kanal i underetasjen, omtalt som eternittkanal, som kan inneholde asbest. Materialinnholdet er ikke bekreftet ved analyse.
Konsekvens:
Inngrep i et eventuelt asbestholdig materiale kan frigjøre helseskadelig støv.
Tiltak:
Materialet må kartlegges før riving, boring, sliping eller annen bearbeiding. Ved påvist asbest må arbeidene planlegges og gjennomføres med nødvendige vernetiltak og kvalifisert virksomhet.

Trapper – håndrekke
Observasjon:
Begge innvendige trappeløp er beskrevet med håndrekke på én side.
Konsekvens:
Det er ikke mulighet for sammenhengende støtte på begge sider av trappeløpet.
Tiltak:
Det anbefales å etablere håndrekke på motsatt side for å bedre personsikkerheten.

Terrasserekkverk
Observasjon:
Det er registrert avvik ved rekkverkshøyden på terrassen med utgang fra stuen i 2. etasje.
Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet mot fall.
Tiltak:
Rekkverket bør forhøyes eller sikres med egnet løsning.
Tiltaket må avklares med borettslaget.

Rom i underetasjen – dagslys og rømning
Observasjon:
Rommet på ca. 6,5 m² som er benevnt soverom, er registrert med avvik ved dagslystilgang og rømning. Rommet benevnt stue på ca. 16 m² er registrert med avvik ved dagslystilgang.
Konsekvens:
Rømningsavviket kan ha betydning for personsikkerheten ved brann. Begrenset dagslys påvirker rommenes egnethet som oppholdsrom.
Tiltak:
Rømningsmulighetene må avklares og eventuelle nødvendige tiltak gjennomføres før rommet benyttes til overnatting.
Dagslysforhold og godkjent bruk bør undersøkes mot relevant tegnings- og byggesaksgrunnlag.
Ingen tilstandsgrad.

Komfyrvakt
Observasjon:
Det er ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.
Konsekvens:
Kjøkkenet mangler denne ekstra sikkerhetsfunksjonen mot farlig overoppheting.
Tiltak:
Det anbefales å etablere komfyrvakt.
Ingen tilstandsgrad.

Beskrivelse av eiendommen

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre. Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

Men eier opplyser i mail til takstmannen at borettslaget gjennomførte en radonmåling i alle hus i 2010. Tilbakemelding fra daværende borettslagsstyre var at det var gode målinger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra denne målingen.

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

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

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

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

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

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

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post.
Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut

Beskrivelse av eiendommen

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.

Kjedehus - Byggeår: 1975

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med flis, belegg, malt betong og parkett
Innvendige vegger er bekledd med panel, malt leca, malte overflater,
Himlinger består av tak ess, malte overflater,

Innvendige dører:
Glatte dører innvendig i boligen

Merk:
Søyle i U.etasjen er av typen eternittkanal og kan inneholde asbest

Peisovn for fast brensel i stuen

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom på ca. 7,5 m².
Rommet har gulvbelegg, fliser og malte veggflater samt malt himling. Det er badekar med dusj, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming skjer med veggmontert stråleovn. Rommet har naturlig avtrekk og tilluft under døren. Våtrommet er oppgitt å være fra byggeåret. Produkt- og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.
Det er registrert motfall på gulvet, utettheter i tettesjiktet og inspeksjonsluke i dusjens våtsone. I vaskeromsdelen er det registrert unormale fuktverdier i gulv-/vegglist. Det er også registrert fuktmerker på veggen i kasse bak dusjen.
Tilstanden ved overflater, gulv, tettesjikt, sluk, sanitærinstallasjoner og ventilasjon inngår i den samlede vurderingen.
Fuktundersøkelse med pigger ble utført gjennom inspeksjonsluken på badet. Det ble registrert synlige fuktmerker på veggen bak dusjen.

Bad på ca. 6,5 m² med flislagt gulv, fliser og malte flater på veggene samt malt platekledning i himlingen.
Rommet har dusj med foldedører, toalett, servantinnredning med belyst speil og varmekabler i gulvet. Ventilasjonen er naturlig avtrekk med tilluft under døren.
Våtrommet ble oppusset i 1987. Eier opplyser at baderomsgulvet er lagt opp på linoleumsgulv, isopor med 5 cm støp, varmekabler og fliser. Flisefugene ble tilsatt fugeimpregneringsprodukt.
Produkt- og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.
Det er registrert slitasje, skadde og løse gulvfliser, avvik ved fallforholdene og lokalt motfall. Tettesjikt, rørgjennomføringer og utførelsen ved sluket er registrert som utilfredsstillende.

Det er registrert sponbaserte plater med langsgående kanaler i veggkonstruksjonen. Nærmere produkttype og veggens øvrige oppbygning er ikke kjent. Det er ikke dokumentert hvordan fliser og eventuelle tettesjikt er montert mot underlaget.
Våtrommets nøyaktige alder er ikke kjent, og dokumentasjon på produkter og utførelse er ikke fremlagt.
Det ble utført fuktsøk i tilgjengelige områder uten utslag som indikerte unormal fukt. Det er ikke utført en representativ fuktmåling inne i veggkonstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.

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.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i luke på bad i U.etasje
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.
Avløpet er oppgitt luftet over tak.

Ventilasjon:
U.etasje:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon

2.etasje:
Naturlig ventilasjon

Varmepumpe:
Fujitsu luft til luft varmepumpe i hall m/trapp

VVB:
OSO-varmtvannsbereder på 200 liter, merket med årstall 1975, er plassert i vaskeromsdelen i underetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

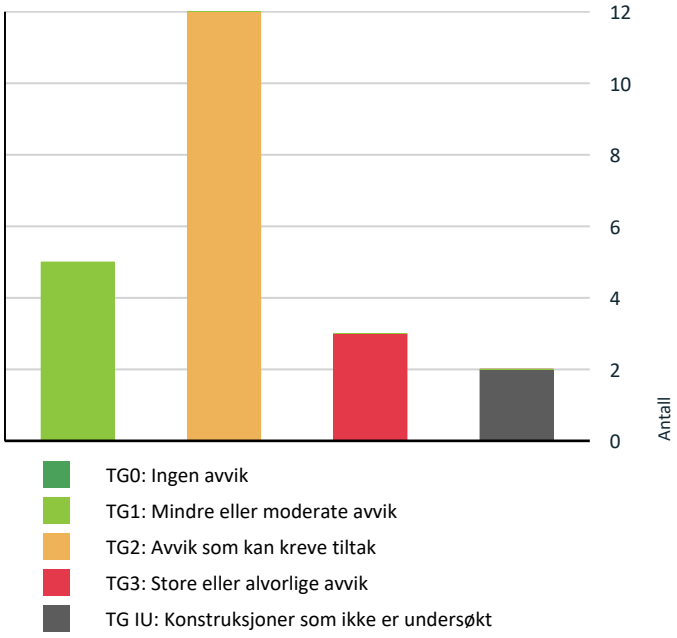
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takplater fra ca midt 1990-tall iflg eier.

Merknad – begrenset kontroll av yttertekking:
Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Befaring på takflaten er ikke gjennomført, da det på befaringsdagen ikke var tilrettelagt for sikker adkomst og forsvarlig sikring ved arbeid i høyden.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av de delene av taket som var synlige fra bakkenivå. Det er ikke gjennomført nærkontroll fra takflaten, takterrasser eller ved bruk av drone, lift eller stige. Skjøter, innfestinger og tilslutninger er derfor ikke nærkontrollert. Skjulte og utilgjengelige deler inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Takets samlede tilstand og tetthet kan ikke verifiseres gjennom denne begrensede undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er om lag 30-35 år gammel. Den noe høye alderen gir usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon, og tilsier behov for særskilt oppfølging.

Vurderingen bygger på oppgitt alder og tilgjengelig kontrollgrunnlag. Det er ikke grunnlag for å fastslå lekkasje eller konkrete materialskader som ikke er registrert.

TG2 er satt på bakgrunn av taktekkingens høye alder og behov for særskilt oppfølging av videre funksjon. Den begrensede kontrollen er beskrevet separat og er ikke i seg selv dokumentasjon på skade.

Konsekvens/tiltak
• Ved svikt i taktekkingen eller tilslutningene kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Det anbefales en nærmere takundersøkelse med sikker tilkomst og nødvendig sikring. Undersøkelsen bør omfatte takplater, skjøter, innfestinger, gjennomføringer og overganger, samt underliggende deler der disse er tilgjengelige. Behovet for vedlikehold eller utskifting må avklares på bakgrunn av denne kontrollen.

På grunn av taktekkingens alder bør fornyelse inngå i den videre vedlikeholdsplanleggingen. Oppfølging og fordeling av vedlikeholds- og kostnadsansvar må avklares med borettslaget.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket og var ikke tilgjengelig for direkte undersøkelse.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Bærende deler, isolasjon, undertak og eventuell lufting i den lukkede konstruksjonen kunne ikke undersøkes. Undersøkelsesgrunnlaget er derfor utilstrekkelig for en ordinær tilstandsgrad.

Anbefalt videre undersøkelse:
Relevant dokumentasjon og opplysninger om tidligere arbeider bør innhentes fra borettslaget. Ved behov må det etableres egnet tilgang for nærmere undersøkelse.

TG-grunnlag:
TGIU er satt fordi takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for direkte kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av murkonstruksjoner med pusset og malt fasade samt trekonstruksjoner med vindtetting, lekter og kledning.

Det er registrert utvendig slitasje, lokale riss/sprekker i kledningen og lokalt begrenset lufting bak kledningen. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:
• Overflatebeskyttelsen har vedlikeholdsbehov. Begrenset lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert fasadeslitasje, lokale sprekker og lokalt begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av utsatte materialer.

Berørte fasadeflater bør vedlikeholdes. Kledningsavslutninger og luftespalter bør kontrolleres, og lokalt mangelfull lufting forbedres. Skadde materialer repareres eller skiftes etter faktisk behov.

Tiltak og ansvarsfordeling må avklares med borettslaget.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2011 og 2014
Vinduer med 2-lags glass i pvc karm

Det er registrert utvendig slitasje på flere vinduer.

Vurdering av avvik:
• Slitasjen gir behov for vedlikehold av berørte utvendige flater.
TG2 er satt på bakgrunn av registrert utvendig slitasje og lokalt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Berørte overflater bør rengjøres og evt overflatebehandles.Omfang og ansvar avklares med borettslaget.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Underetasjen har ytterdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2018 samt panelt boddør. Ytterdørens dørblad tar i karmen.

I 1. etasje er det balkongdør fra 2011 og profilert ytterdør med frostet glass. Balkongdøren tar i karmen. Det er registrert utvendig slitasje.

I 2. etasje er det balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2008, med utvendig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Dører som tar i karm har redusert åpne- og lukkefunksjon. Utvendig slitasje gir vedlikeholdsbehov.

TG2 er satt på bakgrunn av dørblad som tar i karm og registrert utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Fortsatt bruk kan belaste beslag og kontaktflater. Slitte treflater kan ta opp fukt.

Berørte dører bør justeres. Hengsler, beslag, tetningslister og karmtilslutninger kontrolleres. Utvendige flater vedlikeholdes. Eventuelt behov for utskifting avgjøres etter nærmere kontroll.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra et av soverommene i 1.etasjen er det utgang til en terrasse på ca 7,2 m2
Rekkverkshøyde 1,03m

Bunntekking er ikke kontrollert

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 16 m²
Avvik rekkverkshøyde
Bunntekking er ikke kontrollert

INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har vegger av lettklinkerblokker og støpte gulv. På bad/vaskerommet er det lokalt tilfarergulv.

Veggene mot terreng er i hovedsak uten innvendig påforing. Det er beskrevet påforing mot nabosiden og lokale innkledninger.

Ved visuell kontroll og lokal fuktmåling med pigger ble det registrert unormale fuktverdier i listverk og rust på spiker. Målinger viser 18,4%

Vurdering av avvik:
• Registreringene viser lokal fuktbelastning i trebaserte materialer. Årsak og utbredelse er ikke endelig avklart.

Fuktbelastningen må vurderes i sammenheng med våtrommets utførelse, tilfarergulvet og forholdene ved terreng og utvendig fuktsikring. Det er ikke dokumentert at dreneringen er eneste årsak.

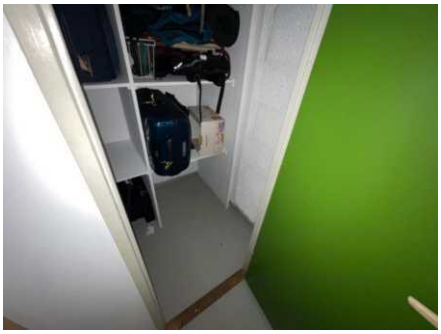
TG2 er satt på bakgrunn av registrert forhøyet fukt i trebaserte materialer og rust på spiker, med behov for nærmere undersøkelse og utbedring.

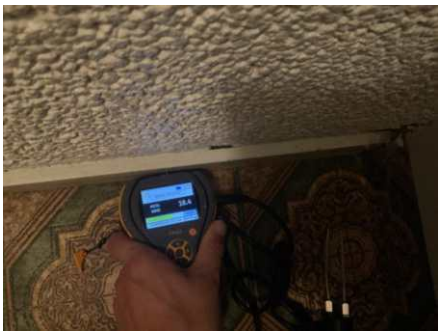
Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av trebaserte materialer og gi lukt eller mikrobiell vekst i skjulte områder.

Fukten bør kartlegges med supplerende målinger og lokal åpning der dette er nødvendig. Berørt listverk, gulvoppbygging og andre organiske materialer må vurderes før gjenoppbygging.

Årsaken må håndteres og konstruksjonene tørkes før de lukkes. Utvendige tiltak avklares med borettslaget.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

U.etasje:

Lukket trapp i furu utførelse. Håndrekke på en side

1.etasje:
Lukket trapp i furu utførelse. Håndrekke på en side



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad/vaskerom på ca. 7,5 m².

Rommet har gulvbelegg, fliser og malte veggflater samt malt himling. Det er badekar med dusj, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming skjer med veggmontert stråleovn. Rommet har naturlig avtrekk og tilluft under døren. Våtrommet er oppgitt å være fra byggeåret. Produkt- og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Det er registrert motfall på gulvet etter kontroll med laser, utettheter i tettesjiktet og inspeksjonsluke i dusjens våtsone. I vaskeromsdelen er det registrert unormale fuktverdier i gulv-/vegglist. Det er også registrert fuktmerker på veggen i kasse bak dusjen.

Tilstanden ved overflater, gulv, tettesjikt, sluk, sanitærinstallasjoner og ventilasjon inngår i den samlede vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har samlet vesentlige mangler ved vannavledning og tetting. De registrerte fuktforholdene underbygger at tilstanden ikke bare gjelder alder og utseende.

Luken i våtsonen og utetthetene i tettesjiktet gir utsatte punkter for vanninntrengning. Motfall reduserer sikkerheten for at vann ledes til sluk. Naturlig avtrekk gir begrensede muligheter for effektiv uttørking ved høy fuktbelastning.

Lokale reparasjoner vil ikke være tilstrekkelige til å etablere en dokumentert og sammenhengende våtromsløsning.

TG3 er satt på bakgrunn av samlet svikt ved fallforhold og tettesjikt, alder, slitasje og utsatt lukeplassering og registrerte fuktforhold. Rommet har behov for totalrenovering, ikke bare overflateoppussing.

Konsekvens/tiltak
• Fortsatt vannbelastning kan gi ytterligere fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Direkte dusjbelastning mot de mangelfulle flatene bør unngås inntil rommet er utbedret.

Våtrommet må totalrenoveres. Arbeidene må omfatte demontering av eksisterende innredning og overflater, kontroll av tilfaregulv og øvrige underliggende konstruksjoner, fjerning av skadde materialer og nødvendig uttørking.

Det må etableres egnet gulvoppbygging med fall til sluk, nytt tettesjikt med sikre overganger og gjennomføringer samt slukløsning tilpasset det nye tettesjiktet. Vegger og himling fornyes etter behov, og inspeksjonsadkomst må plasseres og utføres uten å svekke våtrommets tetthet.

Vann- og avløpsinstallasjoner, oppvarming, elektriske installasjoner og ventilasjon må inngå i planleggingen. Det bør etableres mekanisk avtrekk med nødvendig tilluft. Eventuelle felles rør og konstruksjoner må avklares med borettslaget før inngrep.

Kostnadsestimatet på 200 000–500 000 kroner gjelder totalrenovering av bad/vaskerommet, inkludert åpning, kontroll og lokal utbedring av den beskrevne veggen bak dusjen.

Omfattende skader utenfor våtrommet, utvendig drenering og fuktsikring, særskilt asbestsanering og arbeider på felles installasjoner er ikke inkludert. Estimatet er ikke et pristilbud. Skjulte forhold og endelig tiltaksomfang kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktundersøkelse med pigger ble utført gjennom inspeksjonsluken på badet. Det ble registrert synlige fuktmerker på veggen bak dusjen.

Vurdering av avvik:
• Fuktmerkene viser at veggen bak dusjen har vært utsatt for fuktbelastning. Forholdet må ses i sammenheng med de registrerte utetthetene i våtrommets tettesjikt og plasseringen av inspeksjonsluken i dusjens våtsone. Våtrommet er vurdert å ha behov for totalrenovering.

Årsaken til fuktmerkene og omfanget av eventuelle skader inne i veggen er ikke endelig avklart.

TG3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktmerker i konstruksjonen bak dusjen, sett i sammenheng med våtrommets utettheter og behov for åpning og utbedring innen kort tid.

Kostnadsavgrensning:
Åpning, kontroll og lokal utbedring av veggen bak dusjen medtas i kostnadsestimatet for totalrenovering av bad/vaskerommet. De samme arbeidene skal ikke kostnadsberegnes to ganger. Eventuelle mer omfattende skader utenfor det avgrensede tiltaksområdet må vurderes særskilt.

Konsekvens/tiltak
• Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå ytterligere materialnedbrytning og mikrobiell vekst i veggkonstruksjonen.

Veggen bak dusjen må åpnes for kartlegging av fuktårsak og skadeutbredelse. Eventuelt skadde materialer må fjernes eller utbedres, og nødvendig uttørking må være dokumentert før konstruksjonen lukkes. Fuktårsaken må håndteres som del av rehabiliteringen.

Arbeidene bør gjennomføres snarlig og samordnes med totalrenoveringen av bad/vaskerommet. Direkte vannbelastning mot den mangelfulle dusjløsningen bør unngås frem til utbedring.

Kostnadene for åpning, kontroll og lokal utbedring av veggen bak dusjen inngår i det samlede estimatet på 200 000–500 000 kroner under «Underetasje – bad/vaskerom – generell». Beløpet er ikke en tilleggskostnad.

Eventuelle skader utover det beskrevne lokale tiltaksområdet må vurderes særskilt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad på ca. 6,5 m² med flislagt gulv, fliser og malte flater på veggene samt malt platekledning i himlingen.

Rommet har dusj med foldedører, toalett, servantinnredning med belyst speil og varmekabler i gulvet. Ventilasjonen er naturlig avtrekk med tilluft under døren.

Våtrommet ble oppusset i 1987. Eier opplyser at baderomsgulvet er lagt opp på linoleumsgulv, isopor med 5 cm støp, varmekabler og fliser. Flisefugene ble tilsatt fugeimpregneringsprodukt.
Produkt- og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.

Det er registrert slitasje, skadde og løse gulvfliser, avvik ved fallforholdene og lokalt motfall. Tettesjikt, rørgjennomføringer og utførelsen ved sluket er registrert som utilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har flere samtidige avvik ved gulvets funksjon og de vannbelastede konstruksjonene. Løse fliser og mangelfull utførelse ved tettesjikt og tilslutninger gjør at enkel omfuging eller utskifting av enkeltfliser ikke er en tilstrekkelig samlet løsning.

De skjulte konstruksjonenes tilstand er ikke avklart. Registrert utførelse gir risiko for skjulte følgeskader, men slike skader skal ikke beskrives som sikkert påvist uten undersøkelse.

TG3 er satt på bakgrunn av samlet utilfredsstillende våtromsutførelse, løse og skadde fliser, fallavvik og mangler ved tettesjikt, gjennomføringer og sluk. Det er behov for totalrenovering.

Konsekvens/tiltak
• Vann kan bli stående i områder med utilfredsstillende fall og trenge inn ved mangelfulle gjennomføringer og tilslutninger.

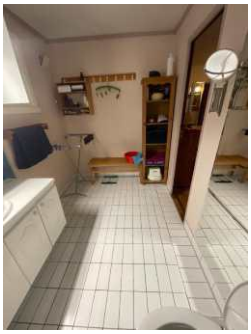
Badet må totalrenoveres. Direkte dusjing på eksisterende gulv- og veggflater bør unngås frem til utbedring.

Rehabiliteringen må omfatte fjerning av eksisterende overflater og innredning, kontroll av underlag og tilstøtende konstruksjoner samt etablering av egnet gulv med tilfredsstillende fall, nytt tettesjikt og korrekt sluktilslutning.

Veggenes oppbygging og egnethet som underlag må vurderes før nye overflater etableres. Rørgjennomføringer, vann- og avløpsinstallasjoner, sanitærutstyr, gulvvarme og elektriske installasjoner må inngå i rehabiliteringen. Det bør etableres mekanisk avtrekk med nødvendig tilluft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er registrert sponbaserte plater med langsgående kanaler i veggkonstruksjonen. Nærmere produkttype og veggens øvrige oppbygning er ikke kjent. Det er ikke dokumentert hvordan fliser og eventuelle tettesjikt er montert mot underlaget.

Våtrommets nøyaktige alder er ikke kjent, og dokumentasjon på produkter og utførelse er ikke fremlagt.

Det ble utført fuktsøk i tilgjengelige områder uten utslag som indikerte unormal fukt. Det er ikke utført en representativ fuktmåling inne i veggkonstruksjonen.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Hulltaking ble ikke utført fordi veggens lagoppbygning og plasseringen av et eventuelt tettesjikt ikke var avklart. Ved befaringen ble det vurdert at et inngrep kunne skade tettesjiktet og medføre lekkasjerisiko. Hulltaking ble derfor ikke vurdert som forsvarlig uten nærmere avklaring av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Fuktsøket gjelder kun de tilgjengelige områdene som ble undersøkt. Resultatet gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere fuktforholdene inne i platene eller i øvrige skjulte konstruksjoner. Det bekrefter heller ikke tettesjiktets tilstand eller funksjon.

Ukjent oppbygning og manglende utførelsesdokumentasjon gir usikkerhet om skjulte forhold. Fukt eller materialskader kan ikke utelukkes, men er heller ikke påvist gjennom den beskrevne undersøkelsen.

Anbefalt videre undersøkelse:
Veggoppbygningen bør avklares, og muligheten for representativ fuktkontroll med egnet metode bør undersøkes.

Ved demontering av våtrommet må veggplatene og tilstøtende konstruksjoner undersøkes for fukt og materialskader. Eventuelt skadde eller uegnede materialer må utbedres eller fjernes. Ved påvist fukt må årsaken håndteres og nødvendig uttørking gjennomføres før gjenoppbygging.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke er utført, og fuktsøk i tilgjengelige områder ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å fastsette en ordinær tilstandsgrad for de tilliggende konstruksjonene. Graden uttrykker manglende undersøkelsesgrunnlag, ikke en påvist skjult skade. Ved totalrenoveringen må de tilliggende konstruksjonene undersøkes. Behovet for utskifting eller annen utbedring av skjulte materialer avklares etter åpning.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.

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.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber.
Stoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke på badet i underetasjen.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen i den aktuelle boligen. Store deler av røranlegget ligger skjult og er ikke

undersøkt ved åpning av konstruksjonene. Eventuelle felles rørinstallasjoner er ikke kontrollert.

Tilstanden til skjulte rørføringer og koblinger er derfor ikke avklart gjennom undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene til våtrommene er vurdert å ha behov for utskifting i forbindelse med den nødvendige totalrenoveringen.

TG2 er satt på bakgrunn av vurdert utskiftingsbehov for vannrørene til våtrommene, med tiltak i forbindelse med den nødvendige rehabiliteringen og alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell svikt i rør eller koblinger kan lekkasjevann medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Lekkasjer fra skjulte rørføringer kan utvikle seg før de oppdages.

Vannrørene til våtrommene må skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Arbeidene må samordnes med ny våtromsoppbygging, tettesjikt og plassering av sanitærutstyr, og gjennomføres før konstruksjonene lukkes.

Omfanget av utskiftingen og tilkoblingen til rør som eventuelt beholdes, må avklares av rørlegger. Behovet for utskifting av øvrige rørstrekk vurderes ut fra faktisk tilstand og alder. Arbeider som berører felles installasjoner, samt vedlikeholds- og kostnadsansvar, må avklares med borettslaget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Avløpet er oppgitt luftet over tak.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen i boligen. Felles rør og skjulte stigeledninger er ikke fullstendig undersøkt. Tilstanden i utilgjengelige rørstrekk og koblinger er derfor ikke avklart gjennom undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Avløpsinstallasjonen er vurdert til TG2 av den bygningssakkyndige. Sluk, lokale avløpsføringer og tilslutninger må følges opp i forbindelse med den nødvendige totalrenoveringen av våtrommene. Omfanget av utskifting og eventuell videre bruk av eksisterende rør må avklares ved nærmere kontroll.

TG2 er angitt av den bygningssakkyndige. Det konkrete avviket eller dokumenterte aldersgrunnlaget som begrunner graden, er ikke nærmere oppgitt i grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell lekkasje fra avløpsrør eller koblinger kan avløpsvann medføre fuktskader og lukt i omkringliggende konstruksjoner.

Sluk, lokale avløpsføringer og tilslutninger må vurderes samlet ved rehabiliteringen. Rør som skal beholdes, bør kontrolleres med hensyn til tilstand og egnethet for videre bruk før konstruksjonene lukkes.

Arbeider som berører felles installasjoner, samt fordelingen av vedlikeholds- og kostnadsansvar, må avklares med borettslaget før gjennomføring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

U.etasje:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon

2.etasje:
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommene mangler mekanisk avtrekk. Den naturlige løsningen gir begrensede muligheter for styrt og effektiv fjerning av fuktbelastningen fra rommene.

Avviket gjelder våtrommenes ventilasjon, ikke naturlig ventilasjon i øvrige rom i seg selv.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk fra våtrommene.

Konsekvens/tiltak
• Fukt kan bli værende lenger i våtrommene og øke belastningen på overflater og konstruksjoner.

Mekanisk avtrekk med nødvendig tilluft bør etableres som del av våtromsrehabiliteringen. Løsningen må samordnes med eksisterende kanaler og borettslagets føringer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fujitsu luft til luft varmepumpe i hall m/trapp

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO-varmtvannsbereder på 200 liter, merket med årstall 1975, er plassert i vaskeromsdelen i underetasjen.

Det er registrert utilfredsstillende avrenningsmulighet ved berederen

Vurdering av avvik:
• Berederen har høy alder og betydelig usikkerhet knyttet til videre brukstid. Lekkasjesikringen ved plasseringen er utilfredsstillende.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av berederens høye alder og utilfredsstillende avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje kan vann belaste gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Berederen bør skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Ny installasjon må få egnet lekkasjesikring og sikker håndtering av vann fra bereder og sikkerhetsventil. Elektrisk tilkobling vurderes av registrert elektroforetak.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse er synlig på skapdøren.

Det elektriske anlegget er beskrevet som eldre, men tidspunktet for etablering og senere ombygginger er ikke nærmere dokumentert.
Samsvarserklæringer for utførte arbeider er ikke fremlagt.

Spørsmål til eier

1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Svar: Undersøkelse av elektrisk anlegg i 2010. Utbedring av avvik ble utført av Ernst Eismann AS

2. Når ble anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
Svar: Ikke kjent, men innmat i sikringsskap er skiftet

3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
Svar: NEI

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?
Svar: NEI

5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med sikringene?
Svar: Kursfortegnelse foreligger men eldre og ikke oppdatert når sikringer ble skiftet.

6. Er det utført elektriske arbeider etter 1. januar 1999, og foreligger samsvarserklæring?
Svar: JA, men samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

Avgrensning og anbefaling

Undersøkelsen omfatter innhentede opplysninger og visuelle observasjoner av tilgjengelige deler. Den erstatter ikke en elektrofaglig kontroll.

Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av anlegget før rehabiliteringen planlegges. Kontrollen bør avklare sikkerhetsmessige avvik, tilstanden til eksisterende komponenter og behovet for oppgradering. Kontroll etter NEK 405-2-3 utføres av personell og virksomhet med relevant kompetanse og sertifisering.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarlser registrert
Håndslukker utstyr registrert

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er oppgitt å være fra byggeåret. Det er ikke registrert synlig knotteplast. Skjulte drensledninger og drenerende masser er ikke undersøkt.

Det er registrert unormale fuktverdier i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Alder og fuktregistreringer gir grunnlag for å undersøke dreneringens og fuktsikringens funksjon nærmere.

Manglende synlig knotteplast er ikke alene dokumentasjon på at utvendig fuktsikring mangler. Det er heller ikke fastslått at dreneringen er eneste årsak til de innvendige fuktforholdene.

TG2 er satt på bakgrunn av oppgitt alder og registrerte fuktsymptomer i underetasjen, med behov for videre undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig vannavledning eller fuktsikring kan gi vedvarende belastning på konstruksjoner mot terreng.

Borettslaget bør kontaktes for opplysninger om tidligere arbeider og planlagt vedlikehold. Utvendig vannavledning og fuktsikring bør undersøkes sammen med den innvendige fuktkartleggingen. Omfanget av nødvendige tiltak må avklares før oppgraving bestilles.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong- og murkonstruksjoner. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Fundamentene er ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Ved befaringen er det registrert utvendige riss og slitasje på grunnmurens overflater.

Vurdering av avvik:
• De registrerte rissene og overflateslitasjen gir behov for nærmere vurdering og lokale utbedringer.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte utvendige riss og overflateslitasje med behov for lokal utbedring og oppfølging. Fundamentenes manglende tilgjengelighet er en kontrollbegrensning, ikke dokumentasjon på skade.

Konsekvens/tiltak
• Ved vannbelastning kan riss og slitte overflater gi økt fuktopptak og bidra til videre nedbrytning av utsatte områder.

Rissene bør undersøkes med hensyn til dybde, utbredelse og eventuell bevegelse før reparasjon. Berørte områder bør utbedres med materialer og overflatebehandling tilpasset eksisterende betong- og murkonstruksjoner. Dersom rissene øker eller kommer tilbake etter utbedring, bør årsaken undersøkes nærmere.

Omfanget av tiltakene og fordelingen av vedlikeholds- og kostnadsansvar må avklares med borettslaget før arbeidene bestilles.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Det er registrert lokalt tilsig av vann mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Vannsig mot bygningen kan øke fuktbelastningen på konstruksjoner mot terreng.

TG-grunnlag:
TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokalt vannsig mot boligen

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan bidra til vedvarende fuktbelastning dersom vannet ikke avskjæres eller ledes bort.

Lokale vannveier og muligheter for avskjærende vannavledning bør kartlegges. Tiltak må planlegges sammen med borettslaget og samordnes med drenering og øvrig fuktsikring.

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

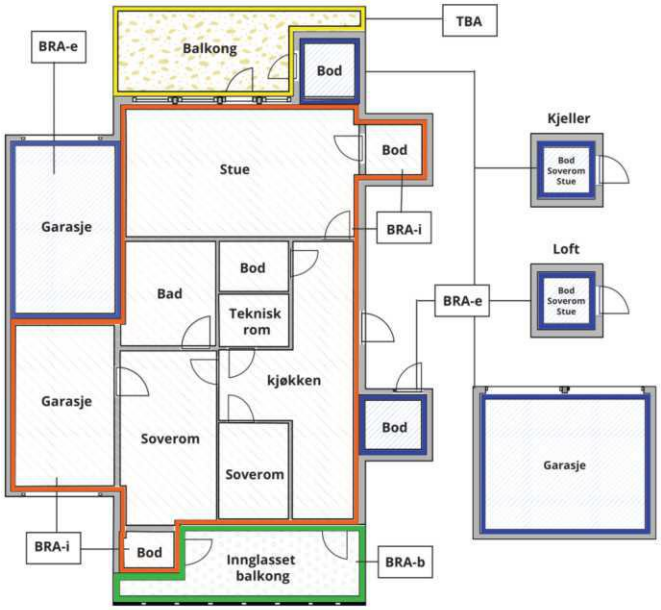
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	59	3		62	
1.etasje	58			58	7
2.etasje	44			44	16
SUM	**161**	**3**			**23**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Stue, bod, bod 2, bod 3, bad/vaskerom, bod 4, entré, soverom, hall m/trapp	Utvendig bod	
1.etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
2.etasje	Stue m/trapp, kjøkken		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,32m

Entre 7,8 m²
Hall m/trapp 6,6 m²
Bod 1 m²
Soverom 6,5 m² (ikke godkjent, avvik lysinnslipp og rømingsvei)
Bod 1,7 m²
Stue 16 m² (avvik lysinnslipp)
Bod 8,3 m²
Bod 1,8 m²
Bad/vaskerom 7,5 m²

Utvendig bod 3,1 m²

1.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,40m

Entre 3,2 m²
Hall m/trapp 13,5 m²
Bod 1,8 m²
Soverom 7 m²
Soverom 14,1 m²
Soverom 12,2 m²
Bad 6,5 m²

2.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,15m - 3,40m

Kjøkken 35 m²
Stue m/trapp 8,7 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. .

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ref rominndeling med avvik på soverom og stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Berit Bakka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	204		0	32289.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsligrenda 52, 5115 Ulset

Hjemmelshaver
Berit Bakka / Halvard Gomo

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG	954760936	H0101		Bakka Berit, Gomo Halvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	22.09.2026	
3	23.09.2026	

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: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260095
Addresse	Åsligrenda 52		
Postnr.	5115	Sted	ULSET
Selgers navn	Berit Bakka		
Selgers navn	Halvard Gomo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Høst 1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

39 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

64466836

Våtrom

Initialer selger:
B B
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet toalett, flislegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble gjort i 1987, så vi husker ikke av hvem

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I borettslagets regi for en del år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Vi fikk ingen tilbakemelding

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takene i borettslaget ble skiftet i siste halvdel av 90-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I borettslagets regi

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
B B
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduene har blitt skiftet, nytt belegg på terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I borettslagets regi

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært fukt på nord- og østvegg. Begge deler er utbedret av borettslaget

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

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

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

Det ble gravd opp utenfor og drenert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I borettslagets regi

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller var innredet før vi flyttet inn. Vi har lagt varmekabler i kjellerstue og yttergang.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet til automatsikringer, ny kurs til varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i boligmappen, men skifting av automatsikringene er ikke dokumentert, (husker ikke hvilket firma som gjorde dette)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det er vi usikker på

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ernst Eismann

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon av varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AC-senteret

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AC-senteret

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innbygget bod under veranda

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Godt under faregrensen

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt tilfeller av skjeggkre på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.09.2026

Signert av *Berit Bakka*

Signert av *Halvard Gomo*

Initialer selger:
B B
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bakka, Berit
ÅSLIGRENDA 52, 5115 ULSET

Vår ref.: 0176-4-061
Dato: 08.09.2026

Deres henvendelse av 08.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 061 i Hesthaugen Selegrend Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Hesthaugen Selegrend Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	954760936
Seksjons-/andelsnr.:	061
Seksjons-/andelseier:	Bakka, Berit Gomo, Halvard
Adresse:	ÅSLIGRENDA 52, 5115 ULSET

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 64466836

Fellesutgifter:

Ark tilbygg	276,00	Månedlig
Feieavgift	50,00	Månedlig
TV og Internett	524,00	Månedlig
Dugnad	150,00	Månedlig
Felleskostnader	8 061,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 9 061,00

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:	Danske Bank
Lånenr.:	8580.20.72010
Lånebeskrivelse:	Danske Bank NIBOR
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,58%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	433 517,13
Total saldo lån:	39 295 721,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027

Fellesgjeld pr. 08.09.2026: 433 517,14

Total fellesgjeld for Hesthaugen Selegrend Borettslag pr. 08.09.2026: 39 295 721,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Scott Andrew Horne
Styrets e-post:	post@selegrend.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	438 523
Andel formue pr 31.12.2025	29 768

Bygning/eiendom

Byggeår	1976
Gårds-/bruksnr:	208/204

Særskilte opplysninger

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

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

Søknad sendes til styret for fast parkeringsplass. Parkeringsplass (utendørs) følger ikke boligen. Søknad må sendes til garasjeutvalget. Én plass er inkluderst i husleien, evt plass nr to blir fakturert parkeringsleie. Tilrettelagt for elbil-lading. Avtale med Aneo.

Dyrehold må søkes om til styret.

Intern forkjøpsrett i laget. Se vedtektene § 3-1-1.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

NIBOR lån i Danske Bank.

Borettslaget har felleslokale.

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

HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TIRSDAG 12. mai 2026 kl. 1900

Sted: **Løen**

✂ .....

FULLMAKT ***FULLMAKT***

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG tirsdag 12. mai 2026.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

_____
Fullmakts**haver**

_____
Fullmakts**giver**

_____
Adresse Fullmaktsgiver

_____
Signatur fullmaktsgiver

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

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: Styrets gjennomgang av 2025

Sak 3: Regnskap 2025

Sak 4: Forslag

Sak 5: Valg v/valgkomité

a) Styreleder for 2 år
b) To styremedlemmer for 2 år
c) Løekomité 1 medlem i 2 år

Sak 6: Godtgjøring til styret

Etter generalforsamling er formelt avsluttet, vil det være mulighet for en uformell runde med eventuelt spørsmål.

Styret



HESTHAUGEN

SELEGREND

BORETTSLAG

Lagets virksomhet

Hesthaugen Selegrend Borettslag (HSB) 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. Borettslaget eier grunnen det står på, og holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Medlemmer i styret

Verv	Navn	Valgt inn for periode
Styreleder/økonomi/HMS/vedlikehold	Scott Horne	Til generalforsamling 2026
Nestleder/grøntansvarlig	Kjetil Magnussen	Til generalforsamling 2027
Styremedlem/Sekretær	Åse Veronika Larsen	Til generalforsamling 2026
Styremedlem/Dugnad	Tone Nesse	Til generalforsamling 2026
Styremedlem/Parkering	Emilie Fosse	Til generalforsamling 2027

Medlemmer i Løekomité

Verv	Navn	Valgt inn for periode
Leder	Linn Karin Mydland	Til generalforsamling 2026
Medlem	Oddvall Hauge	Til generalforsamling 2027
Medlem	Cilje Nyborg Mosland	Til generalforsamling 2027

Medlemmer i Valgkomité

Verv	Navn	Valgt inn for periode
Leder	Åsmund Drottning	Til generalforsamling 2027
Medlem	Ann-Laila Lintunen Horne	Til generalforsamling 2027
Medlem	Arne Einar Fosse	Til generalforsamling 2027

Tilfluktsrommet	Løekomité

Miljøutvalg	Suzanne Matre
	Emilie Fosse
	Jamal Al Abdi
	Tone Nesse
	Cecilie Walaker

Soneledere:	
Sone 1 (hus 1-11)	Kristin Jacobsen
Sone 2 (hus 12-31)	Christine Sellevåg
Sone 3 (hus 32-42)	Kari Pettersen
Sone 4 (hus 43-53)	Sissel Knarvik
Sone 5 (hus 54-70)	Ledig verv
Sone 6 (hus 71-85)	Hjarand Wikne
Sone 7 (hus 86-96)	Kjetil Magnussen

Innledning

Møtevirksomhet i 2025

- 12 styremøter
- 1 generalforsamling

Drift og vedlikehold

Generelt

Som i tidligere år blir vedlikehold og mindre reparasjoner en stor del av styrets arbeid. Det er totalt utført over 50 forskjellige oppdrag i borettslaget i løpet av 2025.

Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 var kr 1 845 000,- og ble overskredet med kr 288 000,- Dette ble gjort bevisst, og underskuddet ble hentet inn igjen i form av andre innsparinger og lavere rentekostnader. Lekkasjer for kr 882 000,- ble reparert i det første kvartal i 2025. En kombinasjon av mye snø og dårlig tidligere utført arbeid/løsninger ifm. sløyser var årsaken til dette.

En stor oppgradering i Tøsesmauet ble utført med nye betongtrapper i tillegg til asfaltering.

Alt av arbeid siden 2022 har blitt registrert i fellesmapper digitalt slik at borettslaget har en historikk over arbeid utført per hus.

Lekkasje og vanninntrenging fra grunnmur/ terreng

Vi har ikke hatt noen særlig drenerings- og mur problemer i 2025

Vinduer og dører

Borettslaget har hatt et lager av vinduer og dører siden 2020. Arbeidene pågår og gamle vinduer skiftes ut etter behov.

Rydding/orden i borettslaget

Styret har hatt fokus på dette i løpet av 2025, men det er fortsatt mye som ligger i smauene som ikke hører til. Vi ber alle fortsatt ha fokus på dette. Alt av område utenfor husene er «fellesarealer» og skal ikke brukes til langtidslagring av gjenstander som burde heller kastes.

Bosscontainere – vi har fortsatt for mange tilfeller av gjenstander/avfall som blir lagt igjen på plassen. Dersom kontaineren er «full», kan ikke man bare legge avfallet igjen. Vi har hatt flere tilfeller av dette i år, og i 99% av tilfellene har styret alltid klart å presse dette inn i en «full» kontainer.

Vaktmester / driftstjeneste

Borettslaget har ingen vaktmester per dags dato.

Parkering og carporter

Borettslaget har 104 merkede p-plasser, herav 50 carporter og 26 gjesteplasser. Vedtektene for carport og parkeringsreglementet ligger tilgjengelig på nettsiden til borettslaget.

Alle har en plikt til å lese og sette seg inn i reglene, slik at vi unngår feilparkeringer og klager på eventuelle bøter ved regelbrudd.

Ifølge forskriftene følger det parkering med hver borett. Hovedprinsippet er «en p-plass til hver husstand som kan dokumentere at de har bil». Det kan søkes om en ekstra plass mot vederlag, men det avhenger av tilgjengelighet på plasser.

Ved kjøp av borett får man ikke automatisk overta en parkeringsplass. Carporter kan selges med boretten dersom det ikke er intern venteliste.

Elektriske biler og ladepunkter

Borettslaget har en avtale med Aneo. Alt av informasjon finnes på Aneo sin nettside.

Vi minner også om at det ikke er tillatt å lade fra / ved egen bolig. De som har tildelt parkeringsplass ved egen bolig og fått tillatelse til å lade der, skal ha en lovlig og godkjent lader. Lading via vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

Fukt- og lekkasjeproblemene

Lekkasjeproblemer er omtalt tidligere. Når det gjelder fuktproblemer, er det viktig at andelseierne har søkelys på dette selv i husene. Plassering av møbler, dårlig lufting, tørking av klær osv. kan bidra til fuktproblemer og/eller skader i boligene. Svarte prikker kan oppstå på vegger, og dette er som regel ikke noe som faller under borettslaget sitt ansvar.

Det er viktig at alle andelseierne tar løpende kontroll på slukene på terrassene. Dersom sluken ikke er tilgjengelig grunnet fastmonterte terrasse lemmer, er det viktig at styret får beskjed med en gang.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 113 andeler, som fordelt i tabellen.

Antall leiligheter	Antall etg.
41	1
9	2
63	3

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggs-innredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge-volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader var i 2025 kr. 12.000 pr. tilfelle.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere straks ta kontakt med styret slik at nødvendige reparasjoner kan bli utført og skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2025 har 8 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Antall etasjer	Antall solgte	Laveste pris	Høyeste pris	Snitt pris
1	3	2 810 000,-	2 900 000,-	2 862 000,-
2	0			
3	5	2 915 000,-	4 800 000,-	3 853 000,-

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

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til regnskapet.
Pr. 31.12.2025 er en av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.
Juridiske andelseiere (Bergen Kommune) eier 1 av borettene.

Økonomi

Det vises til det fremlagte regnskap for 2025 og gjennomgang av dette.

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 Hesthaugen Selegrend Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: I04QY-G0C4U-WH1QP-4MZOM-SEHW4-M63UZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I04QY-G0C4U-WH1QP-4MZOM-SEHW4-M63UZ

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 12:27:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I04QY-G0C4U-WH1QP-4MZOM-SEHW4-M63UZ

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.

Hesthaugen Selegrend Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hesthaugen Selegrend Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 565 156	9 286 297	9 606 175	10 089 758
Andre inntekter	3	454 482	352 377	374 774	438 811
Sum inntekter		**10 019 638**	**9 638 674**	**9 980 949**	**10 528 569**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	84 575	82 800	80 000	30 000
Dugnad		35 400	34 800	203 400	203 400
Styrehonorar	5	420 450	374 800	379 747	386 946
Andre honorarer	6	38 166	37 200	46 350	39 575
Arbeidsgiveravgift		76 590	69 767	72 000	64 400
Avskrivninger	7	29 252	73 939	29 200	25 200
Felles strøm og varme		33 735	65 701	56 000	75 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 102 673	1 931 446	2 115 000	2 320 000
Andre driftskostnader	8	963 159	916 747	1 138 605	1 256 544
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	86 884	96 389	145 000	135 000
Vedlikehold	10	2 133 002	2 030 327	1 845 000	1 933 000
Forretningsførsel		271 089	260 057	286 900	301 300
Revisjonshonorar		25 800	24 575	25 000	26 800
Andre konsulenthonorarer		55 429	98 307	0	210 000
Kontingent		2 400	3 100	3 500	3 500
Forsikring		475 027	415 543	475 000	522 500
Sikringsfond		59 329	56 418	0	60 000
Sum driftskostnader		**6 892 961**	**6 571 916**	**6 900 702**	**7 593 165**
Driftsresultat		**3 126 677**	**3 066 758**	**3 080 247**	**2 935 404**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		103 475	122 609	30 000	30 000
Andre renteinntekter		0	89	0	0
Andre finansinntekter		46 816	40 309	35 000	35 000
Sum finansinntekter		**150 291**	**163 007**	**65 000**	**65 000**
Rentekostnader lån		1 969 371	2 237 933	2 200 000	2 000 000
Andre rentekostnader		0	11	0	0
Sum finanskostnader		**1 969 371**	**2 237 944**	**2 200 000**	**2 000 000**
Resultat av finansposter		**-1 819 080**	**-2 074 937**	**-2 135 000**	**-1 935 000**
Resultat		**1 307 597**	**991 821**	**945 247**	**1 000 404**
Til/fra udekket tap		1 307 597	991 821	0	0
Sum disponeringer		1 307 597	991 821	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hesthaugen Selegrend Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	22 884 640	22 884 640
Tomt	11, 12	2 181 425	2 181 425
Andre driftsmidler	7	47 151	76 404
Sum varige driftsmidler		**25 113 216**	**25 142 469**
Sum anleggsmidler		**25 113 216**	**25 142 469**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 276 082	1 115 377
Andre fordringer		148 920	135 092
Sum fordringer		**1 425 002**	**1 250 468**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 416 615	2 090 883
Skattetrekk		26 184	29 377
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 442 799**	**2 120 260**
Sum omløpsmidler		**3 867 801**	**3 370 729**
SUM EIENDELER		**28 981 017**	**28 513 198**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hesthaugen Selegrend Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 300	11 300
Sum innskutt egenkapital		**11 300**	**11 300**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-21 807 288	-23 114 885
Sum opptjent egenkapital		**-21 807 288**	**-23 114 885**
SUM EGENKAPITAL	13	**-21 795 988**	**-23 103 585**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	39 749 471	40 656 971
Borettsinnskudd	12	9 799 145	9 799 145
Sum langsiktig gjeld		**49 548 616**	**50 456 116**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		147 045	112 747
Leverandørgjeld		585 505	613 499
Skyldige off. myndigheter		89 156	87 075
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		374 500	326 400
Påløpne renter		10 026	11 608
Annen kortsiktig gjeld		22 157	9 337
Sum kortsiktig gjeld		**1 228 389**	**1 160 666**
SUM GJELD		**50 777 005**	**51 616 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 981 017**	**28 513 198**

Bergen,
Styret for Hesthaugen Selegrend Borettslag

Scott Andrew Horne
Styrets leder

Åse-Veronika Larsen
Styremedlem

Emilie Fosse
Styremedlem

Tone Nesse
Styremedlem

Kjetil Magnussen
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 Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	8 462 856	8 215 800	8 460 759	8 767 564
3804	Utleie garasjeplasser	37 000	38 900	47 789	37 000
3810	Utleie lokaler	150 024	145 656	151 177	300 000
3812	Utleie parkeringsplasser	52 500	44 125	0	45 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	203 400	203 400	203 400	203 400
3816	TV/Internett	634 608	615 624	634 480	710 544
3829	Feiingsavgift	24 768	22 792	108 570	26 250
Sum felleskostnader		**9 565 156**	**9 286 297**	**9 606 175**	**10 089 758**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846	Utleie av felleslokale	79 230	57 409	0	50 000
3849	Ark Tilbygg	375 252	294 968	374 774	388 811
Sum andre inntekter		**454 482**	**352 377**	**374 774**	**438 811**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,01

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	373 425	364 000	379 747	386 946
5331	Avsetning styrehonorar	47 025	10 800	0	0
Sum styrehonorar		**420 450**	**374 800**	**379 747**	**386 946**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	38 166	37 200	46 350	39 575
Sum andre honorar		**38 166**	**37 200**	**46 350**	**39 575**

Note 7 - Andre eiendeler

	Lekeplass	Lekeapparater div.	Lekehus med klatredel	El-bil lading-infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01	128 651	104 943	96 550	236 407
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	128 651	104 943	96 550	236 407
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	128 651	104 943	95 550	236 407
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2015	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Tilhenger 6301 NFH 2000KG	Vaskemaskin (barnehage)	Varmepumper Løen 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	26 890	54 105	71 990
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 890	54 105	71 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 033	10 821	14 398
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 890	26 150	52 792
Bokført verdi pr.31.12	0	27 954	19 197
Anskaffelsesår	2020	2023	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	0	20 000	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	4 000	4 000	4 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	0
6300	Møtekostnader	118	0	2 000	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	250	2 000	2 000
6326	Snømåking og salting	73 956	66 750	120 000	120 000
6333	Forskutterte felleskostnader	0	0	55 000	0
6335	Containerleie/ -tømming	29 175	28 800	50 000	40 000
6336	HMS	0	0	20 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	700	708	10 000	5 000
6346	Radon	2 000	3 500	0	0
6360	Renhold og matteleie	20 691	19 538	20 000	20 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	23 625	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	4 320	5 372	15 000	15 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	10 996	50 000	0
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	57 703	45 518	0	10 000
6374	Ventilasjon	4 355	4 189	10 000	10 000
6375	TV/Internett	642 800	599 271	634 480	710 544
6376	Vaktmestertjenester	0	8 938	0	200 000
6377	Vakthold	3 477	5 583	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	0	9 063	10 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	37 143	42 895	60 000	50 000
6630	Egenandel ved skade	22 000	12 000	0	0
6800	Kontorkostnader	17 677	3 303	10 000	20 000
6845	Kopiering	3 461	2 965	3 000	4 000
6860	Kursutgifter	0	500	0	0
6940	Porto	275	322	0	0
7000	Drivstoff	3 365	1 712	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	1 735	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	4 200	4 167	1 500	3 000
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	2 000	2 000
7782	Kostnader bomiljø	9 050	7 982	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**963 159**	**916 747**	**1 138 605**	**1 256 544**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	50	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	5 572	1 763	10 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	5 749	10 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	12 741	26 418	30 000	25 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	50 212	46 080	60 000	55 000
6540	Inventar	1 447	0	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 355	6 136	15 000	15 000
6553	Abonnement og lisenser	10 508	10 244	10 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**86 884**	**96 389**	**145 000**	**135 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	267 543	478 152	300 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	60 482	38 531	40 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	204 856	20 856	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	342 473	172 072	700 000	588 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	10 247	385 096	0	250 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	5 952	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	4 496	50 000	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	100 000	200 000
6614	Vedlikehold maling	36 409	6 524	200 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	2 249	0	0
6616	Vedlikehold tak	241 286	40 955	150 000	200 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	246 274	593 146	200 000	100 000
6620	Tilbygg vedlikehold	723 432	282 297	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**2 133 002**	**2 030 327**	**1 845 000**	**1 933 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	22 884 640	2 181 425
Anskaffelseskost pr.31.12	22 884 640	2 181 425
Bokført verdi pr.31.12	22 884 640	2 181 425
Anskaffelsesår	1999	1999

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	49 548 616	50 456 116
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	25 066 065	25 066 065

Note 13 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	11 300 -	23 114 885 -	23 103 585
Årets resultat		1 307 597	1 307 597
UB EK	11 300 -	21 807 288 -	21 795 988

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

Danske Bank		
Renter 31.12.25: 4,66%, løpetid 3 år		
Opprinnelig 2024	41 100 000	
Nedbetalt tidligere	443 029	
Nedbetalt i år	907 500	
Lånesaldo 31.12		39 749 471
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2027		
Sum langsiktig gjeld		**39 749 471**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Danske Bank 8580.20.72010	63	438 523	27 626 949
	9	355 353	3 198 177
	2	319 297	638 594
	2	297 367	594 734
	2	253 691	507 382
	2	237 893	475 786
	2	232 968	465 936
	2	214 569	429 138
	10	212 617	2 126 170
	19	194 032	3 686 608

Note 15 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**2 210 063**	**2 011 745**
Periodens resultat	1 307 597	991 821
Årets avskrivninger	29 252	73 939
Opptak lån	0	41 100 000
Avdrag lån	-907 500	-41 967 442
Endring i disponible midler	**429 349**	**198 318**
Disponible midler 31.12.	**2 639 412**	**2 210 063**

Dokumentet er elektronisk signert

12-176 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Larsen, Åse-Veronika	**2026-04-14**	**Horne, Scott Andrew**	**2026-04-13**
Identification		Identification	
Larsen, Åse-Veronika		Horne, Scott Andrew	

Name	Date	Name	Date
Aalen, Tone Nesse	**2026-04-14**	**Fosse, Emilie Bjørndal**	**2026-04-14**
Identification		Identification	
Aalen, Tone Nesse		Fosse, Emilie Bjørndal	

Name	Date
Magnussen, Kjetil	**2026-04-15**
Identification	
Magnussen, Kjetil	

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

Sak nr. 4.1 – Felleslokaler v/ Kenneth Fosse Åsligrenda 38

Hesthaugen Selegrend borettslags lokaliteter som f.eks. barnehage og tilfluktsrom kan etter avtale benyttes av lag, organisasjoner og privatpersoner på kveldstid og i helger.

Samtlige aktører skal likebehandles og betale en rimelig og rettferdig godtgjørelse til borettslaget.

Generalforsamlingen gir styret i Hesthaugen Selegrend borettslag ansvaret med å administrere ordningen.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget
(krever flertall)

Sak nr. 4.2 – Elektriske sparkesykler v/ Kenneth Fosse Åsligrenda 38

Generalforsamlingen gir styret i Hesthaugen Selegrend borettslag ansvaret med å uten ugrunnet opphold utpeke og følge opp en eller flere egnede og bemyndigede personer som på vegne av borettslaget så raskt som mulig skal lede an i dialog og samarbeid med alle selskaper som leier ut elektriske sparkesykler i Bergen.

Formålet er om mulig å ende ut i at det i nær fremtid ikke vil være mulig/akseptabelt å parkere/hensette utleie-sparkesykler på borettslagets grunn, subsidiært kun mulig på egnet sted i parkeringsplass-området.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget
(krever flertall)

Sak nr. 4.3 – Carport plass nr. 66 v/ Erling Revheim Åsligrenda 89

Bilen som nå over lang tid, parkeres der, utgjør en trafikk fare og et trafikalt irritasjonsmoment for andre forbikjørende. Slik bilen parkeres nå tar den vel 1,5 til 2 meter av bredden av kjøreveien, som selvfølgelig er der for bilkjøring og ikke for parkering. En mulig løsning er å åpne opp carportveggen, som bilen står langs og, hvis påkrevd, forsterke den gjenstående endevegg rammen, slik at konstruksjonen ikke svekkes. Dette vil da føre til at bilen kan rygges heilt inn til betongveggen bak og bil døren kan åpnes for inn og utgang av bilfører, noe som tydeligvis ikke er mulig nå.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget delvis. Alle i borettslaget bør være klar over parkeringssituasjon i borettslaget ved valg av nytt kjøretøy. Bilvalg må tilpasses deretter slik at den passer inn i en parkeringsplass. Bileieren må selv komme med en løsning på dette uten at dette skal gå ut over carportens konstruksjon. Frist for dette foreslås til 7 dager etter generalforsamlingen.

(krever flertall)

Sak nr. 4.4 – Utvidet mandat ifm. husleiekontrakt med Selegrend Barnehage

Månedsleie til Selegrend Barnehage er per dags dato kr 12 502,-. SB betaler også fem syvende deler av strømregningen.

Styret har sett over tid at inntekter står ikke i stil til utgifter, arbeidsmengden for å håndtere leietakeren, eller markedspris for husleien i forhold til tilsvarende virksomhet.

Under generalforsamling i 2024, ba styret om tillatelse å utføre endringer i kontrakten/avtalen. Dette ble vedtatt og styret har jobbet videre med dette.

Styret har foreslått en ny månedsleie på kr 25 000,- fra og med 2026. Etter purring, kom et motforslag på kr 15 000,- per måned. Styret har svart at vi opprettholder vårt opprinnelig krav, og dette skulle diskuteres internt i SB den 15. april. I nåværende øyeblikk (da dette blir skrevet) har ikke styret mottatt noe tilbakemelding.

Styret foreløpig ønsker et vedtak som innebærer at styret har myndighet til å vesentlig endre, eventuelt si opp avtalen.

Oppsigelsestid iht avtalen er en full barnehage sesong (1. august til 30. juni).

(krever flertall)

Sak nr. 4.5 – Vedtektsendring fra styret

§4-2 (3) Borettshaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettshaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettshaveren.

Forslag til tilleggstekst i slutten av avsnittet:

«Alt av kommunikasjon skal fortsatt gå til styret via andelseieren»

(krever 2/3 delers flertall)

Sak nr. 4.6 – Vedtektsendring fra styret

§5-1 (1) Ledninger med tilbehør

- ***Ringe og TV-ledning***

Forslag til endringstekst

«Ringe og TV-ledning» endres til «TV og internettledninger»

(krever 2/3 delers flertall)

Sak nr. 4.7 – Vedtektsendring fra styret

§5-1 (7) - Varslingsplikt ved skade: Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forslag til endringstekst:

«plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget» erstattes med «plikter andelseieren å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold»

(krever 2/3 delers flertall)

Sak nr. 4.8 – Vedtektsendring fra styret

§5-2 (3) – Ytterdøren til boligen. Lås og håndtak uten standard, f.eks. låsmodul med kode, er borettshaver sitt ansvar.

Forslag til tilleggstekst:

«Mistet nøkkel, knekt nøkkel i lås o.l. ligger også under borettshaver sitt ansvar»

(krever 2/3 delers flertall)

Sak nr. 4.9 – Vedtektsendring fra styret

§5-3 - Andelseiere kan ikke plassere sin private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

Forslag til endring:

«Eventuelle søknader må sendes til styret» - Setning fjernes i sin helhet.

(krever 2/3 delers flertall

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG ANDRE TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til ordinær generalforsamling 12. mai 2026

Forslag til STYRELEDER fram til ordinær generalforsamling 2028

- Scott Horne, nr. 10

Forslag til 2 STYREMEDLEMMER fram til ordinær generalforsamling 2028

- Tone Nesse, nr. 91
- Åse Veronika Larsen, nr. 21.2

Forslag til 1 MEDLEM av Løekomiteen fram til ordinær generalforsamling 2028

- Linn Karin Mydland, nr. 24

6. GODTGJØRELSE AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til ordinær generalforsamling 12. mai 2026

1) Forslag til godtgjørelse for styret

Valgkomiteen foreslår følgende prinsipp skal gjelde for tildeling av godtgjørelsen til styret heretter, en regulær godtgjørelse som kompenserer for ansvaret som hører til den enkeltes rolle og en godtgjørelse knyttet til faktisk deltagelse på styremøtene.

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse indeksreguleres i forhold til tallene fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Konsumprisindeksen siste 12 måneder er per 10. mars 2026 på **2.7%** ifølge SSB (ref. https://www.ssb.no/).

Møtegodtgjørelsen er satt til kr 421 per person per møte (mot kr 410 i forrige periode), og tilfaller de som deltar på styremøtene. Ved å anta 12 møter med 5 deltagere blir dette kr 25.260, tilsvarende kr 5.052 per person.

Valgkomiteens forslag godtgjørelse av styrets medlemmer:

Styreleder:	**kr 132.134**	(mot kr 128.660 i forrige periode)
Resten av styret:	**kr 132.134**	(mot kr 128.660 i forrige periode)
Møtegodtgjørelse:	**kr 25.260**	(fordeles iht. deltagelse på styremøtene)
Totalt:	**kr 289.528**	(mot kr 296.680 i forrige periode)**.**

Styret må selv fordele postene, unntatt styreleders godtgjørelse, mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ordinær godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 289.528.

2) Forslag til ekstraordinær godtgjørelse for styret

Siden borettslaget ikke lenger har ansatte til å ivareta den daglige driften faller det en ekstra arbeidsbelastning på styret generelt og styrets leder spesielt.

Valgkomiteen ønsker derfor å anerkjenne og belønne styret for denne innsatsen ved å foreslå en ekstraordinær godtgjørelse for styreperioden 2025-2026.

Valgkomiteen foreslår at ekstraordinær godtgjørelse til styret indeksreguleres i forhold til tallene fra 2024 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Ekstraordinær godtgjørelse: **kr 78.817** (mot kr 76.745 i forrige periode)**.**

Styret må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ekstraordinær godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 78.817 som kompensasjon for den ekstra arbeidsbelastningen som faller på styrets medlemmer så lenge borettslaget ikke har ansatte til å bistå i den daglige driften. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til valgkomiteens forslag om ordinær godtgjørelse til styret.

3) Forslag til godtgjørelse for Løekomiteen

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse av Løekomiteen indeksreguleres i forhold til tallene fra 2025 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Løekomiteen: **kr 32.665** (mot kr 31.806 i forrige periode)

Løekomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler Løekomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 32.665.

4) Forslag til godtgjørelse for Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse av valgkomiteen indeksreguleres i forhold til tallene fra 2025 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Valgkomiteen: **kr 6.533** (mot kr 6.361 i forrige periode)

Valgkomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler valgkomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 6.533.

5) Oppsummering

Valgkomiteens har foreslått følgende godtgjørelser til tillitsvalgte i Hesthaugen Selegrend Borettslag:

Mottaker	**2025-2026**	**2024-2025**	**Endring**
Styret (ordinært honorar)	289.528	296.680	-2.4%
Styret (ekstraordinært honorar)	78.817	76.745	2.7%
Løekomiteen	32.665	31.806	2.7%
Valgkomiteen	6.533	6.361	2.7%
SUM	**407.543**	**411.592**	**-1.0%**
Sum per boenhet	*3 607*	3 642	

Valgkomiteen har i perioden 2025-2026 bestått av:

Ann-Laila Lintunen, nr. 10
Åsmund Drottning, nr. 31
Arne Einar Fosse, nr. 64

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG - 2026

Sted: Løen, Åsligrenda 46, 5115 ULSET

Dato: 12. mai 2026

Møtet ble åpnet av: Tone Nesse

Til stede fra styret:

Scott Horne	x
Kjetil Magnussen	Meldt forfall
Emilie Fosse	x
Åse Veronika Larsen	x
Tone Nesse	x

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Tone Nesse

Vedtak: Godkjent

c) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Åse-Veronika Larsen

Vedtak: Godkjent

d) Valg av protokollunderskrivere (to personer)

Forslag til protokollunderskrivere: Erling Revheim og Arne Einar Fosse

Vedtak: Godkjent

e) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Åsmund Drottning og Erling Revheim

Vedtak: Godkjent

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 24

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 20

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Års gjennomgang fra styret:

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått:

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap:

Behandlingen gjelder årsregnskap for 2025:

Vedtak: Godkjent

4. Forslag

Sak nr. 4.1 – Felleslokaler v/ Kenneth Fosse Åsligrenda 38

Hesthaugen Selegrend borettslags lokaliteter som f.eks. barnehage og tilfluktsrom kan etter avtale benyttes av lag, organisasjoner og privatpersoner på kveldstid og i helger.

Samtlige aktører skal likebehandles og betale en rimelig og rettferdig godtgjørelse til borettslaget.

Generalforsamlingen gir styret i Hesthaugen Selegrend borettslag ansvaret med å administrere ordningen.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget
(krever flertall)

Vedtak: Godkjent (7 mot, 1 nøytral, 12 for)

Sak nr. 4.2 – Elektriske sparkesykler v/ Kenneth Fosse Åsligrenda 38

Generalforsamlingen gir styret i Hesthaugen Selegrend borettslag ansvaret med å uten ugrunnet opphold utpeke og følge opp en eller flere egnede og bemyndigede personer som på vegne av borettslaget så raskt som mulig skal lede an i dialog og samarbeid med alle selskaper som leier ut elektriske sparkesykler i Bergen.

Formålet er om mulig å ende ut i at det i nær fremtid ikke vil være mulig/akseptabelt å parkere/hensette utleie-sparkesykler på borettslagets grunn, subsidiært kun mulig på egnet sted i parkeringsplass-området.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget
(krever flertall)

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt

Sak nr. 4.3 – Carport plass nr. 66 v/ Erling Revheim Åsligrenda 89

Bilen som nå over lang tid, parkeres der, utgjør en trafikk fare og et trafikalt irritasjonsmoment for andre forbikjørende. Slik bilen parkeres nå tar den vel 1,5 til 2 meter av bredden av kjøreveien, som selvfølgelig er der for bilkjøring og ikke for parkering. En mulig løsning er å åpne opp carportveggen, som bilen står langs og, hvis påkrevd, forsterke den gjenstående endevegg rammen, slik at konstruksjonen ikke svekkes. Dette vil da føre til at bilen kan rygges heilt inn til betongveggen bak og bil døren kan åpnes for inn og utgang av bilfører, noe som tydeligvis ikke er mulig nå.

Styrets innstilling – Styret støtter forslaget delvis. Alle i borettslaget bør være klar over parkeringssituasjon i borettslaget ved valg av nytt kjøretøy. Bilvalg må tilpasses deretter slik at den passer inn i en parkeringsplass. Bileieren må selv komme med en løsning på dette uten at dette skal gå ut over carportens konstruksjon. Frist for dette foreslås til 7 dager etter generalforsamlingen.
(krever flertall)

Vedtak: Godkjent - enstemmig vedtatt

Sak nr. 4.4 – Utvidet mandat ifm. husleiekontrakt med Selegrend Barnehage

Månedsleie til Selegrend Barnehage er per dags dato kr 12 502,-. SB betaler også fem syvende deler av strømregningen.

Styret har sett over tid at inntekter står ikke i stil til utgifter, arbeidsmengden for å håndtere leietakeren, eller markedspris for husleien i forhold til tilsvarende virksomhet.

Under generalforsamling i 2024, ba styret om tillatelse å utføre endringer i kontrakten/avtalen. Dette ble vedtatt og styret har jobbet videre med dette.

Styret har foreslått en ny månedsleie på kr 25 000,- fra og med 2026. Etter purring, kom et motforslag på kr 15 000,- per måned. Styret har svart at vi opprettholder vårt opprinnelig krav, og dette skulle diskuteres internt i SB den 15. april. I nåværende øyeblikk (da dette blir skrevet) har ikke styret mottatt noe tilbakemelding.

Styret foreløpig ønsker et vedtak som innebærer at styret har myndighet til å vesentlig endre, eventuelt si opp avtalen.

Oppsigelsestid iht avtalen er en full barnehage sesong (1. august til 30. juni).

(krever flertall)

Vedtak: Godkjent (1 mot, 19 for)

Sak nr. 4.5 – Vedtektsendring fra styret

§4-2 (3) Borettshaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettshaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettshaveren.

Forslag til tilleggstekst i slutten av avsnittet:

«Alt av kommunikasjon skal fortsatt gå til styret via andelseieren»

(krever 2/3 delers flertall)

Vedtak: Godkjent - enstemmig vedtatt

Sak nr. 4.6 – Vedtektsendring fra styret

§5-1 (1) Ledninger med tilbehør

- ***Ringe og TV-ledning***

Forslag til endringstekst

«Ringe og TV-ledning» endres til «TV og internettledninger»

(krever 2/3 delers flertall)

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt

Sak nr. 4.7 – Vedtektsendring fra styret

§5-1 (7) - Varslingsplikt ved skade: Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forslag til endringstekst:

«plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget» erstattes med «plikter andelseieren å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold»

(krever 2/3 delers flertall)

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt - endre «borettslaget» til «styret»

Sak nr. 4.8 – Vedtektsendring fra styret

§5-2 (3) – Ytterdøren til boligen. Lås og håndtak uten standard, f.eks. låsmodul med kode, er borettshaver sitt ansvar.

Forslag til tilleggstekst:

«Mistet nøkkel, knekt nøkkel i lås o.l. ligger også under borettshaver sitt ansvar»

(krever 2/3 delers flertall)

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt

Sak nr. 4.9 – Vedtektsendring fra styret

§5-3 - Andelseiere kan ikke plassere sin private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

Forslag til endring:

«Eventuelle søknader må sendes til styret» - Setning fjernes i sin helhet.

(krever 2/3 delers flertall

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt – endre «sin» til «sine»

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG ANDRE TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til ordinær generalforsamling 12. mai 2026

Forslag til STYRELEDER fram til ordinær generalforsamling 2028

- Scott Horne, nr. 10

Forslag til 2 STYREMEDLEMMER fram til ordinær generalforsamling 2028

- Tone Nesse, nr. 91
- Åse Veronika Larsen, nr. 21.2

Forslag til 1 MEDLEM av Løekomiteen fram til ordinær generalforsamling 2028

- Linn Karin Mydland, nr. 24

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Styreverv	Navn	Periode
Styreleder	Scott Horne	2026-2028
Nestleder	Kjetil Magnussen	2025-2027
Styremedlem	Emilie Fosse	2025-2027
Styremedlem	Tone Nesse	2026-2028
Styremedlem	Åse-Veronika Larsen	2026-2028

Slik er sammensetningen av Løekomitén etter dagens valg:

Leder	Linn Karin Mydland	2026-2028
Medlem	Oddvall Hauge	2025-2027
Medlem	Cilje Mosand	2025-2027

6. GODTGJØRELSE AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til ordinær generalforsamling 12. mai 2026

1) Forslag til godtgjørelse for styret

Valgkomiteen foreslår følgende prinsipp skal gjelde for tildeling av godtgjørelsen til styret heretter, en regulær godtgjørelse som kompenserer for ansvaret som hører til den enkeltes rolle og en godtgjørelse knyttet til faktisk deltagelse på styremøtene.

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse indeksreguleres i forhold til tallene fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Konsumprisindeksen siste 12 måneder er per 10. mars 2026 på **2.7%** ifølge SSB (ref. https://www.ssb.no/).

Møtegodtgjørelsen er satt til kr 421 per person per møte (mot kr 410 i forrige periode), og tilfaller de som deltar på styremøtene. Ved å anta 12 møter med 5 deltagere blir dette kr 25.260, tilsvarende kr 5.052 per person.

Valgkomiteens forslag godtgjørelse av styrets medlemmer:

Styreleder:	**kr 132.134**	(mot kr 128.660 i forrige periode)
Resten av styret:	**kr 132.134**	(mot kr 128.660 i forrige periode)
Møtegodtgjørelse:	**kr 25.260**	(fordeles iht. deltagelse på styremøtene)
Totalt:	**kr 289.528**	(mot kr 296.680 i forrige periode).

Styret må selv fordele postene, unntatt styreleders godtgjørelse, mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ordinær godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 289.528.

2) Forslag til ekstraordinær godtgjørelse for styret

Siden borettslaget ikke lenger har ansatte til å ivareta den daglige driften faller det en ekstra arbeidsbelastning på styret generelt og styrets leder spesielt.

Valgkomiteen ønsker derfor å anerkjenne og belønne styret for denne innsatsen ved å foreslå en ekstraordinær godtgjørelse for styreperioden 2025-2026.

Valgkomiteen foreslår at ekstraordinær godtgjørelse til styret indeksreguleres i forhold til tallene fra 2024 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Ekstraordinær godtgjørelse: **kr 78.817** (mot kr 76.745 i forrige periode).

Styret må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ekstraordinær godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 78.817 som kompensasjon for den ekstra arbeidsbelastningen som faller på styrets medlemmer så lenge borettslaget ikke har ansatte til å bistå i den daglige driften. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til valgkomiteens forslag om ordinær godtgjørelse til styret.

3) Forslag til godtgjørelse for Løekomiteen

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse av Løekomiteen indeksreguleres i forhold til tallene fra 2025 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Løekomiteen: **kr 32.665** (mot kr 31.806 i forrige periode)

Løekomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler Løekomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 32.665.

4) Forslag til godtgjørelse for Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse av valgkomiteen indeksreguleres i forhold til tallene fra 2025 (se pkt. 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse:

Valgkomiteen: **kr 6.533** (mot kr 6.361 i forrige periode)

Valgkomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler valgkomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2025-2026 på kr. 6.533.

5) Oppsummering

Valgkomiteens har foreslått følgende godtgjørelser til tillitsvalgte i Hesthaugen Selegrend Borettslag:

Mottaker	2025-2026	2024-2025	Endring
Styret (ordinært honorar)	289.528	296.680	-2.4%
Styret (ekstraordinært honorar)	78.817	76.745	2.7%
Løekomiteen	32.665	31.806	2.7%
Valgkomiteen	6.533	6.361	2.7%
SUM	**407.543**	**411.592**	**-1.0%**
Sum per boenhet	*3 607*	3 642	

Valgkomiteen har i perioden 2025-2026 bestått av:

Ann-Laila Lintunen, nr. 10
Åsmund Drottning, nr. 31
Arne Einar Fosse, nr. 64

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

HESTHAUGEN SELEGREND B.R.L.

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8 januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08, 04.05.2010, 10.05.2022, 09.05.2023, 07.11.2023, 07.05.2024, 06.05.2025 og sist endret 12.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hesthaugen Selegrend 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En borettshaver 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 borettshaver er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny borettshaver har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

(1) Generelt:
Borettshaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget.

Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg, boder, terrasser og overbygg, eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard og utseende (som form, farge og struktur på kledning- og mur fasader eller vindusendringer), samt oppsetting av carport, gjerder og levegger, krever søknad til Styret eller der det er aktuelt også vedtak på Generalforsamling.

(2) Retningslinjer i forhold til påbygg/vedlikehold:

- Takvinkel er ca. 25 grader
- Stående kledning er normalen på både fasader og rekkverk
- Husene har individuelle farger som inngår i et vedtatt fargebilde. Fargekodene har imidlertid gjennomgått mindre endringer ut fra leverandør og produkt
- Alle vindusrammer og rammer på altandører skal være oransje
- Hvite dører er ikke standard på malte kledningsfasader
- Murene utføres med skvettpuss og i hvit farge
- Taktekket på utbygg og overbygg skal være av samme materiale som på hovedtakene.

(3) Søknadsplikten gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Varmepumper skal ha egen innkassing og males hvit ved plassering på mur, eller samme farge som kledningen ved montering der.

(4) Videre gjelder søknadsplikten innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

(5) Alle søknader skal sendes med relevant dokumentasjon før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av andelseieren.

Hva som må følge søknaden:

- Tegninger. (Tiltaket må tilpasses borettslagets estetiske miljø, jfr. punktene 1 og 2 ovenfor).
- Nabovarsel.
- Opplysning om hvem som skal utføre arbeidet.

(6) Styret kan pålegge fjerning/riving av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse med fjerning/riving betales av andelseieren.

(7) Borettshaver har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens vedtak før byggingen starter.

(8) Ved slike endringer må borettshaver betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder ark/påbygg.

2-5 Regnskap tilbygg

Regnskap til borettslaget skal vise inntekter for ark/tilbygg med separat bilagskonto for utgifter i forbindelse med vedlikehold av disse.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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. Fellesareal inkluderer borettslaget grendahuslokaler «Løen» og «Tilfluktsrommet». Disse skal være tilgjengelig for utleie til borettshavere.

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

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

(4) En borettshaver 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) Borettshaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettshaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettshaveren. Alt av kommunikasjon skal fortsatt gå til styret via andelseieren.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

(1) Den enkelte borettshaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettshaver skal vedlikeholde og reparere slikt som

- **Apparater**
  - Panelovner
  - Ventilatorer
  - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- **Avløp**
  - Fritt avløp frem til felles rør
- **Dører**
  - Innvendige dører med karmer.
  - Alle dører skal smøres regelmessig
- **Innvendige flater**
- **Ledninger med tilbehør**
  - TV og internettledninger
  - Elektriske ledninger
  - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
    Øvrige trekkerør og ledninger
- **Gulv**
  - Gulvbelegg
  - Gulplater
- **Inventar**
  - Benker
  - Skap
- **Rister og avløp**
  - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
  - Rister skal holds fri for lauv og skit
- **Rør**
  - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran

- Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
- Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar

- **Sikringsskap og elektrisk anlegg**
  - Utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen
  - Ledninger med tilbehør
  - Varmekabler
- **Tak** inne i boligen
  - Himlingsplater
- **Takrenner** (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
  - Skal holdes rene for lauv og skit
- **Terrasser**
  - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
  - Lemmene på terrasser må vedlikeholdes/behandles slik at disse beskyttes og holdes lengst mulig
    i. Ansvar for utskifting av disse ligger hos borettslaget i den standarden som er styret anser som standard
    ii. Andelseieren kan ikke kreve et annet standard eller type bord
- **Vannklosett**
- **Varmekabler**
- **Varmtvannsbereder**
- **Vasker**
- **Vegger**
  - Tapet
  - Veggplater
  - Skillevegger
  - Listverk
- **Ventiler**
  - Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- **Vinduer**
- **Våtrom**
  - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- **Inngangspartier**
  - Ansvar for årlig vedlikehold for lemmer og trapper ved inngangspartier ligger på andelseieren.
    i. Dette innebærer oljeing eller beising slik at lemmene bevares
    ii. Dette gjelder vedlikehold. Der det er behov for utskifting ligger ansvaret fortsatt på borettslaget.

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

3) 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 borettshaver eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter borettshaver å varsle styret umiddelbart.

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

(5) Andelseieren skal sørge for at **det ikke er planter inntil mur og vegg** som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettshaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte**. Borettshaver 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. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle følgeskader skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggansvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

Alle følgeskader fra arbeid utført i regi av andelseieren, står vedkommende selv ansvarlig for, og utbedringen må kunne dokumenteres ved videre salg av andelen

(7) **Varslingsplikt ved skade:** Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å **varsle styret uten ugrunnet opphold.**

(8) Hver borettshaver skal **holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus** når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) **Lys over egen inngang** skal bekostes av borettshaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettshaverne.

(10) Særlige individuelle skriftlige 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.

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

I borettslagsloven finnes en alminnelig erstatningsregel i § 5-13 og tilsvarende regel er i eierseksjonsloven § 34. Hjemmelen brukes i de tilfeller hvor boligeier har brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boliger.

Eksempler på skader hvor andelseier skal dekke egenandel:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten (f eks vannlekkasje etter manglende oppsyn til sluk på terrasse)
- Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- Varmekabler
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- Uaktsomhet
- Skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noe av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel eller deler av den til
- Skade som dekkes av innbo (ref lavere egenandel) – de fleste innboforsikringer skal dekke bruddskade på bygningsglass og sanitærporselen. Innboforsikring vil derfor kunne dekke knust vindu, toalett, dusjdører, vask etc. Det vil dog ikke dekke lekkasje, hvis ikke det er pga en bruddskade.
- Integrerte hvitevarer som koketopp, komfyr og lignede dersom disse ikke dekkes av innboforsikring.

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 reparasjon og utskifting av

- **Bjelkelag**
- **Bærende veggkonstruksjoner**
- **Ytterdører** til boligen. Lås og håndtak utenom standard, f eks låsmodul med kode, er borettshaverens sitt ansvar. Mistet nøkkel, knekt nøkkel i lås o.l. ligger også under borettshaver sitt ansvar.
- R**ør eller ledninger** som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- **Sluk**
    - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- **Tak**
- **Vinduer**
    - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(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) **Fjerning og beskjæring av trær** skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

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

5-3 Fellesarealer/uteområder

Andelseiere kan ikke plassere sine private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Borettshaver 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.

2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.

(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. Ved beslutninger som ikke er enstemmig protokollføres hvem som er for og mot.

(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 30.mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal **innkalles** skriftlig av styret med et varsel som skal være på **minst åtte og høyst tjue dager**. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 borettshaver 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
- 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 borettshaver har en stemme på generalforsamlingen. Hver borettshaver 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.

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. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når Styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog **minst 1 gang hvert år** i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.

14. VALGKOMITE

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen. Endringer i Retningslinjer for valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend borettslag må fremmes for og godkjennes av generalforsmalingen.

15. LØEKOMITÉEN

Løekomitéen i Hesthaugen Selegrend Borettslag skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen.
Løekomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget.
Gjeldende retningslinjer for Løekomitéens arbeid skal til enhver tid være fremmet for og godkjent av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til Løekomitéen.

HESTHAUGEN SELEGREND B.R.L.

ORDENSREGLER

ANSVAR – OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

STILLHET OG RO
Det skal være stille i og utenfor leilighetene på hverdager fra kl. 2300 til 0700. Dersom noen skal ha selskap som kan sjenere naboenes nattero, skal naboene varsles i god tid på forhånd.

DYREHOLD
Styret kan godkjenne å holde hund eller katt. Slik tillatelse blir gitt og gjelder så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad sendes styret. Det er båndtvang for hunder på området.

MATING AV FUGLER OG DYR
Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene, og bør derfor unngås.

SNØMÅKING OG RYDDING
Hver borettshaver plikter å holde orden rundt hus/leilighet. Vedtektene slår fast at hver borettshaver har ansvar rundt sin boenhet, og på halvdelen av vei/sti/trapp mellom egen og nabos andel. Enhver skal måke / strø utenfor hele lengden av sitt hus. Styret er pålagt å se alvorlig på klager om manglende snømåking.
Det skal ikke være hensatt skrot, materialer, hageavfall, møbler etc. utenfor husene. Sykler og annet utstyr som er i bruk kan settes utenfor. Det skal kostes opp lauv og annet avfall utenfor hvert hus.

BEPLANTNING NÆR VEGG
Vedlikeholdsbestemmelser hos andelseier er regulert i brl § 5-12 og vedtektene punkt 5-1. Boligens ytterflater skal holdes fri for planter, groe og mose. Trær skal ikke stå nærmere enn 1 meter fra vegg.

PARKERING
Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. Respekter skiltingen i området. Feilparkering kan medføre gebyr.

TA VARE PÅ LEILIGHETEN.
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad, toalett og vaskerom åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Dette er spesielt viktig i kjellere dersom disse benyttes til beboelse.
Avtrekksventilene må rengjøres med jevne mellomrom. Ventiler over vinduer på stue og soverom skal være åpne, og det er ikke tillatt å montere dørstokker uten at det sørges for annen lufttilgang til rommene.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

BRUK AV TERRASSENE
Hver borettshaver skal rengjøres under remmene på terrassene etter hver høst. Blader og annet rusk skal fjernes, slik at det ikke oppstår forstoppelse i nedløpsrør.
Takdekket tåler ikke tunge krukker etc. Sett minst mulig av slike ting på terrassen.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Ved grilling på terrassene skal elektrisk grill eller gassgrill benyttes. Det er ikke tillatt med kullgrill.
For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket på terrassene.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Vesentlig mislighold av forpliktelsene som andelseier i borettslaget, kan gi borettslaget rett til å kreve salg av andelen, jf borettslagsloven § 5-22.

Vedtatt av styret 19.04.2009 etter drøfting på allmøte, sist revidert av styret 03.04.2013.
Ordensreglene kan justeres av styret etter behov.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Hesthaugen Borettslag
v/Selegrendbevegelsen Boligbyggelag
Boks 70
5095 ULSET

DERES REF.	DERES BREV AV	VÅR REF. MH/ks Arkiv 503.1	DATO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eier/byggherre: Hesthaugen Borettslag v/Selegrendbevegelsen Boligbyggelag.

Adresse: Boks 70, 5095 ULSET

Åsane, gnr. 108, bnr. 2 Rolland. Hus nr. 12 - 16, 21 - 25 og 49 - 53.

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Noe finplanering.
Takvannet må ledes bort fra grunnmur.

Innvendig: Samtlige boder skal ha tilfredstillende ventilasjon.
Montering av håndlist på trapper.

Hus nr. 14: Montering av utstyr på W.C. dusj.

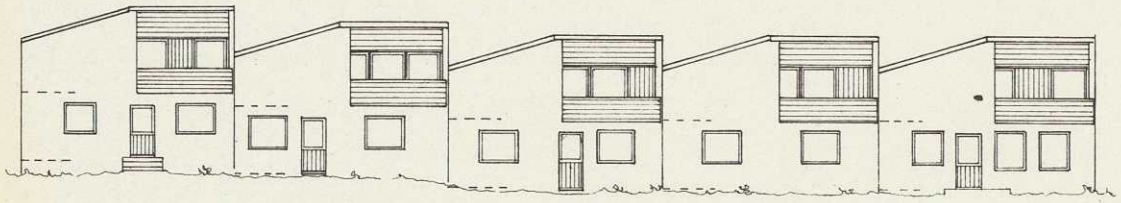
Nevnte arbeider må være utført innen 1 oktober 1976.

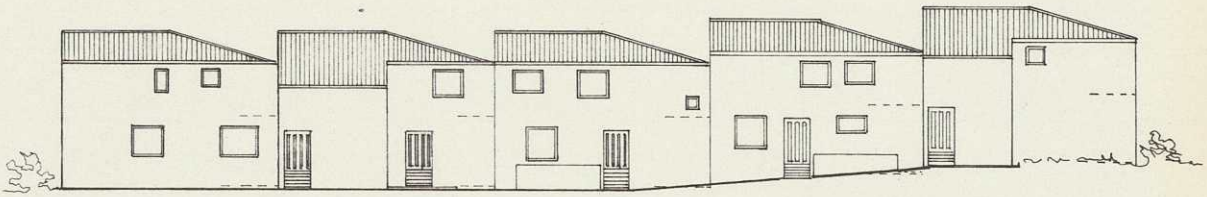
Bergen, den 28.10.1975

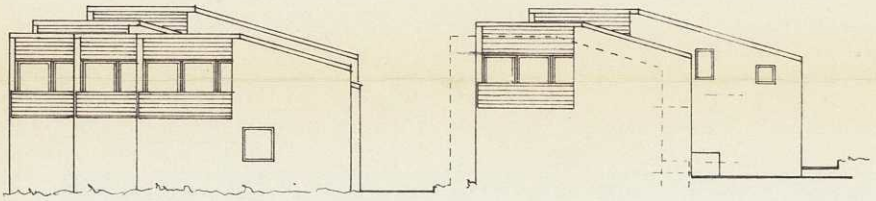
F. C. Lund
overingeniør

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

Sendt: m/3stk. kopier
Kopi: Helserådet, avd. Eidsvåg
Feiervesenet, " - " -



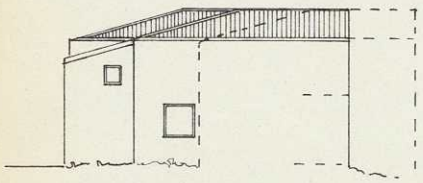




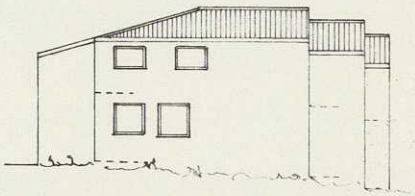
FASADE MOT SØR
HUS NR 49 - 51

FASADE MOT SØR
HUS NR 52 - 53

GODKJENT
På vilkår, se skriv av / 197
Arnstad
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.



FASADE MOT NORD
HUS NR 50 - 49



FASADE MOT NORD
HUS NR 53 - 51

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. EIDSVÅG
10 JAN. 1974

LØVSET OG ØVSTHUS
ARK. GTH. MNAL SIVILING. M.N.I.T.
ARKITEKT. OG INGENIØRKONTOR

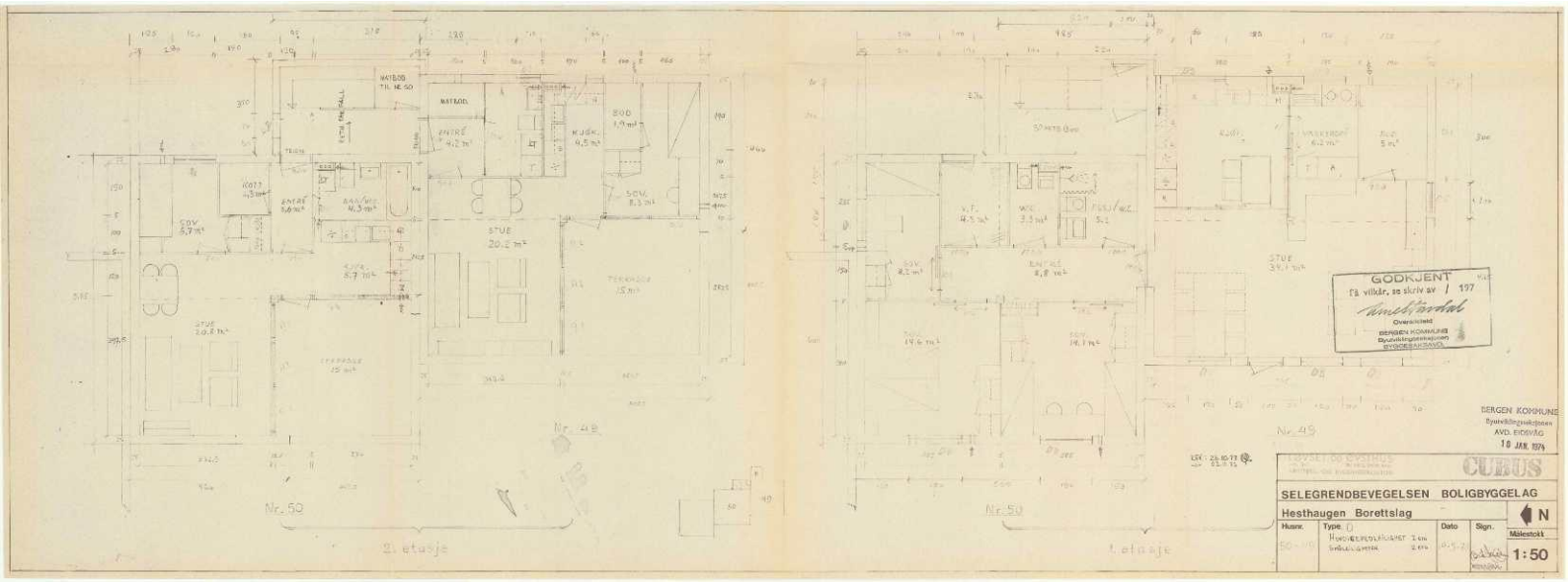
CUBUS

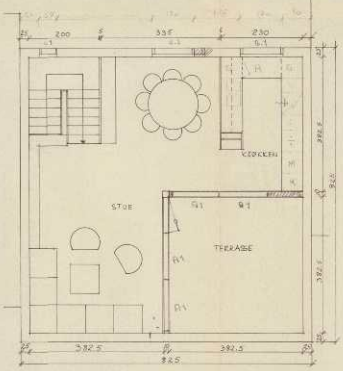
SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG

Hesthaugen Borettslag

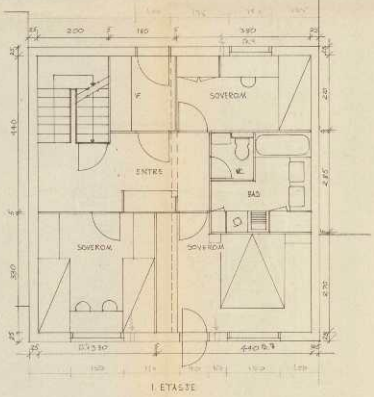
N

Husnr.	Type	Dato	Sign.	Målestokk
49 - 53	FASADAR	4-12-73		1:200

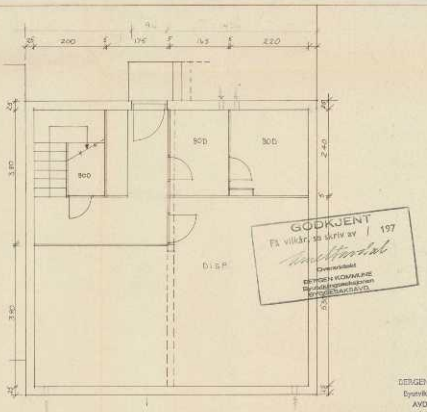

MATBOD
TIL NR. 50
MATBOD
ENTRÉ
4,2 m²
KJØK.
4,5 m²
BOD
1,9 m²
SOV.
8,3 m²
STUE
20,2 m²
TERRASSE
15 m²
SOV.
8,7 m²
ENTRÉ
5,0 m²
BAD/WC
4,3 m²
SOV.
8,7 m²
STUE
20,2 m²
TERRASSE
15 m²
Nr. 48
Nr. 50
2. etasje
SOV.
8,2 m²
ENTRÉ
4,8 m²
W.C.
3,3 m²
BAD/WC
5,2
V.R.
4,5 m²
SOV.
14,6 m²
SOV.
14,1 m²
KJØK.
VASKEROM
6,2 m²
BOD
5 m²
STUE
39,1 m²
Nr. 49
Nr. 50
1. etasje
GODKJENT
Overskjeld
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
AVD. EIDSVÅG
18 JAN. 1974
CURUS
SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag
Husnr.
Type. D
Dato
Sign.
Målestokk
1:50



2. ETASJE



1. ETASJE

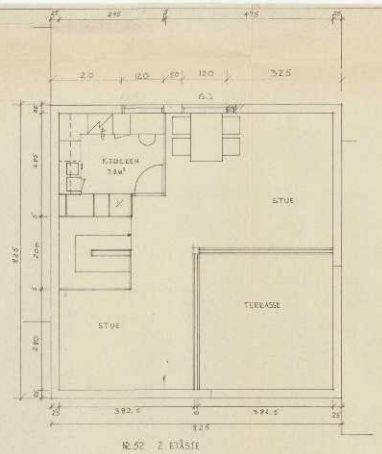


KJELLER

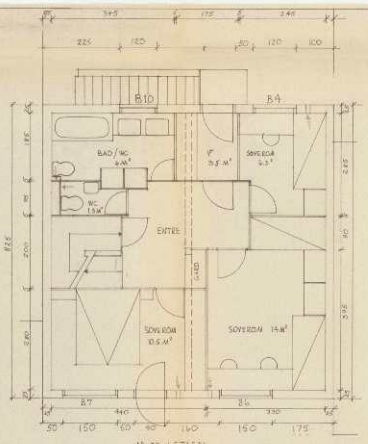
GODKJENT
I 197
På vilkår av skrivelse av
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
Bygningsmyndighetene
BERGEN BYGNINGSVESEN

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
AVD. EIDSVÅG
10 JAN. 1974

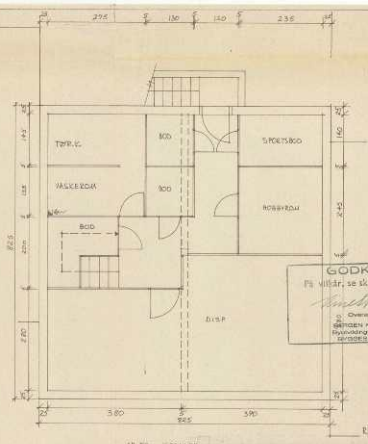
LØVSET OG BYSTRØM ARKITEKTER MNAL
CUBUS
SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag
N
Nabre 51 | Type E1 | Dato 16.73 | Sign. | Målestokk 1:50



NR.52 2. ETASJE



NR.52 1.ETASJE



NR.52 KJELLER

GODKJENT
På vilkår, se skriv av / 197
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVD.

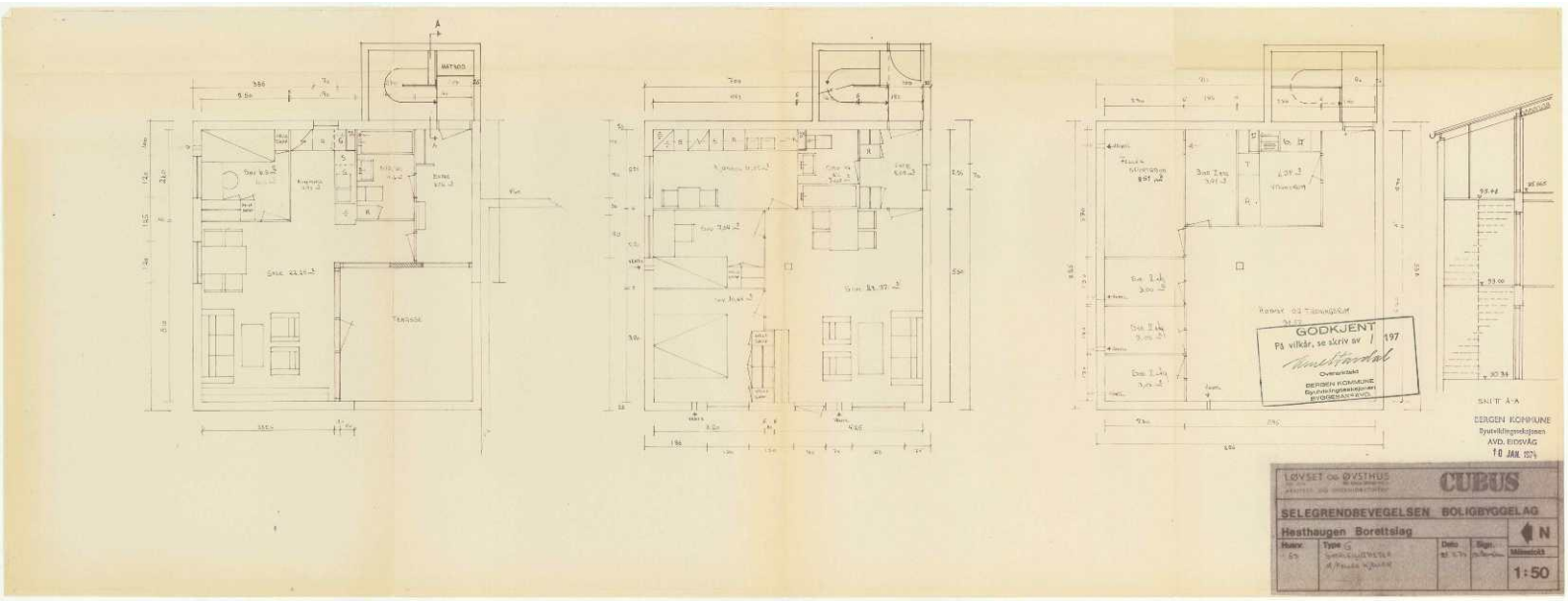
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
AVD. BYGGVÅG
10 JAN. 1974

REV. 4/12-73

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag

Husnr.	Type	Dato	Tegn.	Målestokk
52		HA-73		1:50

N


A
MATTAK
Stue 22,50 m²
TERRASSE
Stue 24,77 m²
Rom for Tørkegrim
GODKJENT
På vilkår, se skriv av 197
Overingeniør
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsdirektøren
BYGGESAKSAVD.
SNITT A-A
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsdirektøren
AVD. BOSVÅG
10 JAN. 1974
LØVSET OG ØVSTHUS
CUBUS
SELEGRENOBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag
N
Husnr.
Type G
Dato
Sign.
Målestokk
1:50

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/204/0/0
Utlistet 15. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261842315	Grunneiendom	0	Ja	27 005,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3685300	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-2, SÆLEGREND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.1974		99,9 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		< 0,1 % (22,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680001	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING		19.12.1974
3680216	31	ÅSANE. ROLLANDSLIA 51, BUSSLOMMER, FORTAU		11.10.1984
3680206	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN		10.02.1981
3680204	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN		16.02.1979

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Selegrend	99,8 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	67,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
3680100	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6	3	-
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	202220465
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762
5050100	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, KRYSS MIDTBYGDA	3	190511585
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
50700000	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN	3	-
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

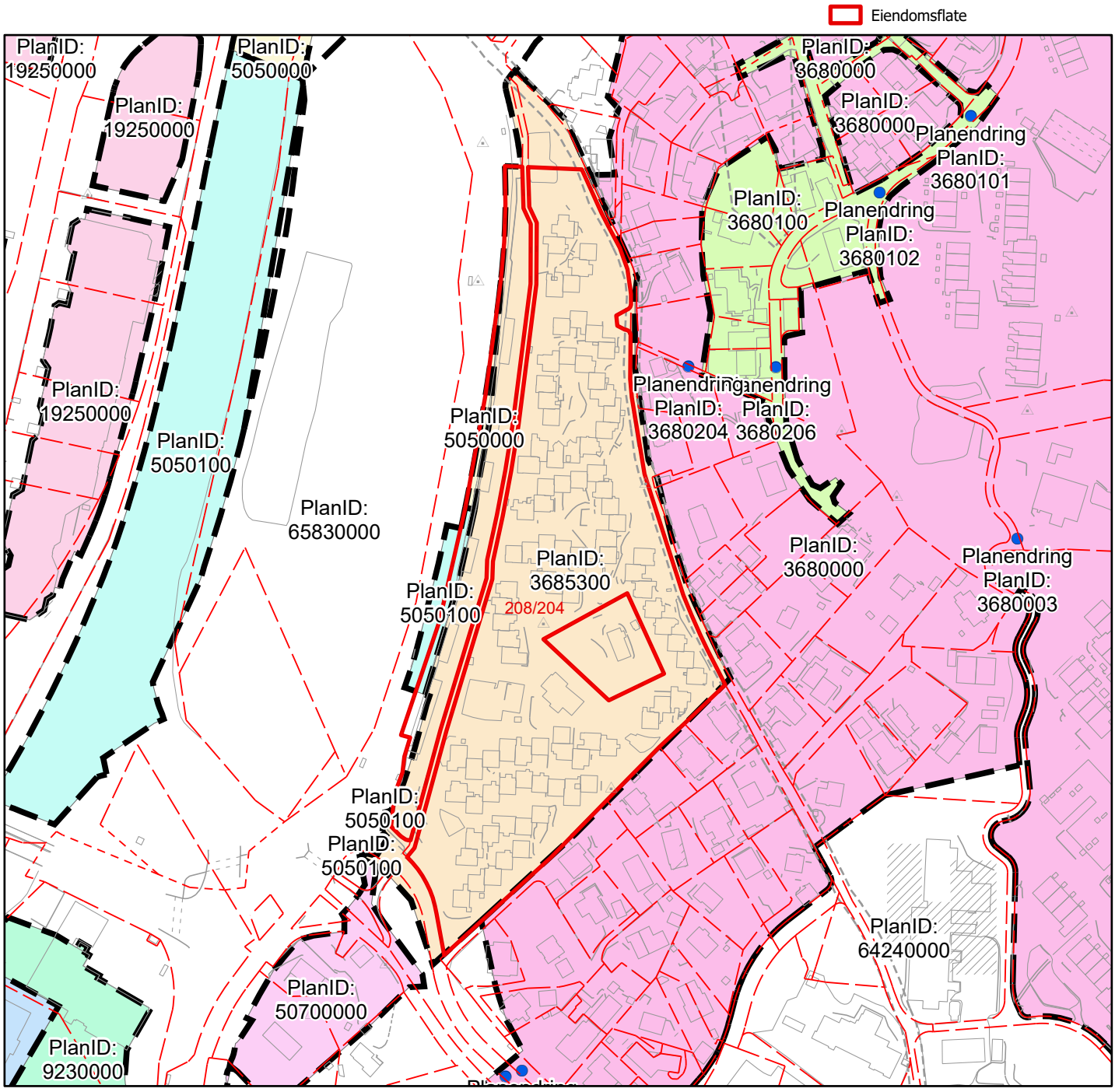
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Åsligrenda 52

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3685300,65830000,5050100,5050000,3680000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

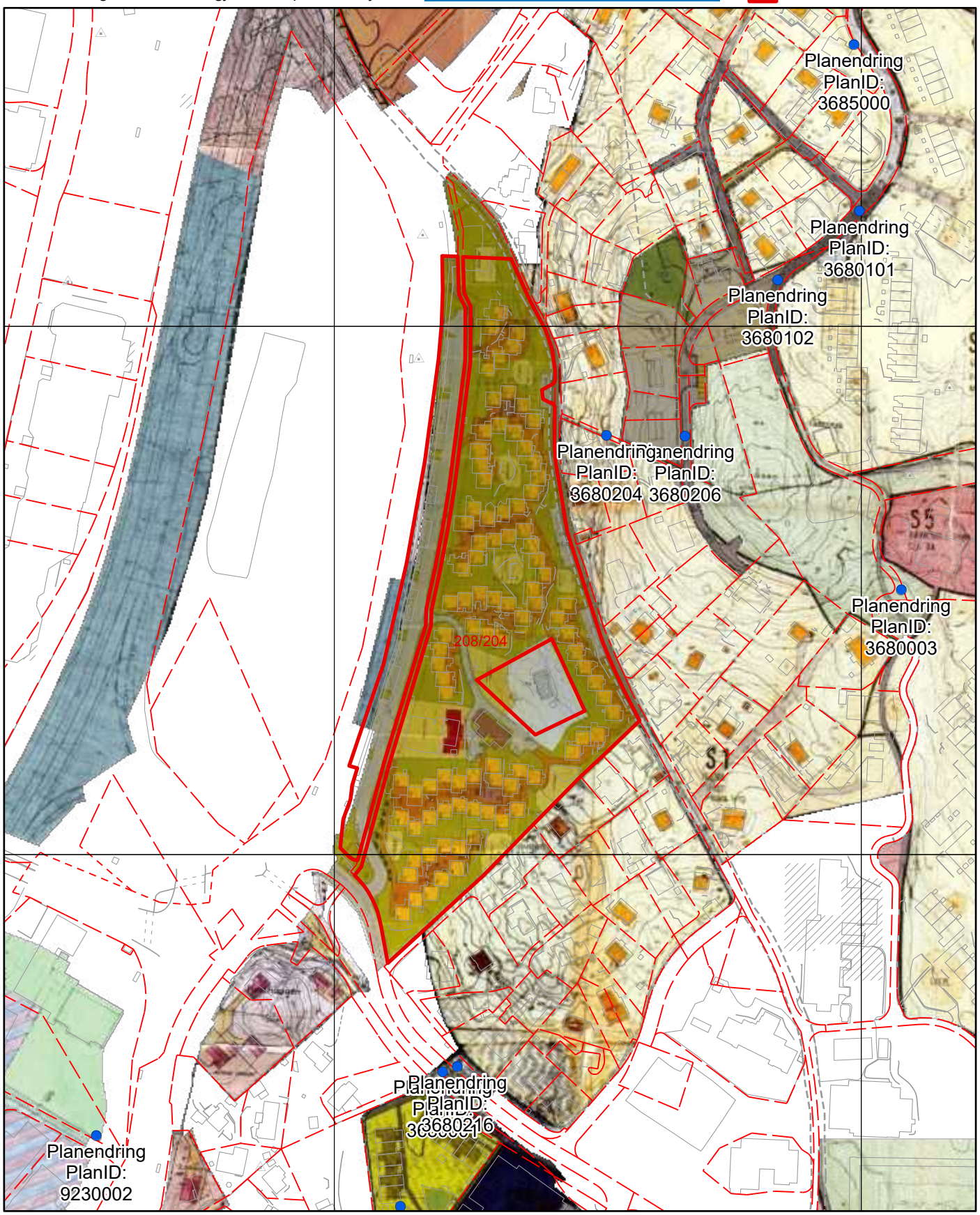
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Åsligrenda 52

N

PlanID(er): 3685300,65830000,5050100,5050000,3680000

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

Eiendomsflate



BEBYGGELSESPLAN

ÅSEN

SELEGRENDBEVEGELSEN
BOLIGBYGGELAG

ÅSANE DEL AV GNR 108 BR NR 2

M: 1:500

TEGNFORKLARING

Grenser

- Bebyggelsesplanens avgrensing
- Grense for eneboligtomt
- Avgrensing mot annet (for spesielle bruk)
- byggegrense

Trafikk-områder

- Kjørevei
- offentlig kjøreevei/m fortau
- adkomstvei (boligvei)
- P-lomme — avstall
- offentlig gangvei
- internt gangareal/plasser/uteareal

Boligområde

- boligbebyggelse/m tilhørende uteareal (felles lekeareal) og adkomstvei/gangvei (a)
- dagsenter
- felles lekeareal
- lekeplasser
- grøntareal

34853

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

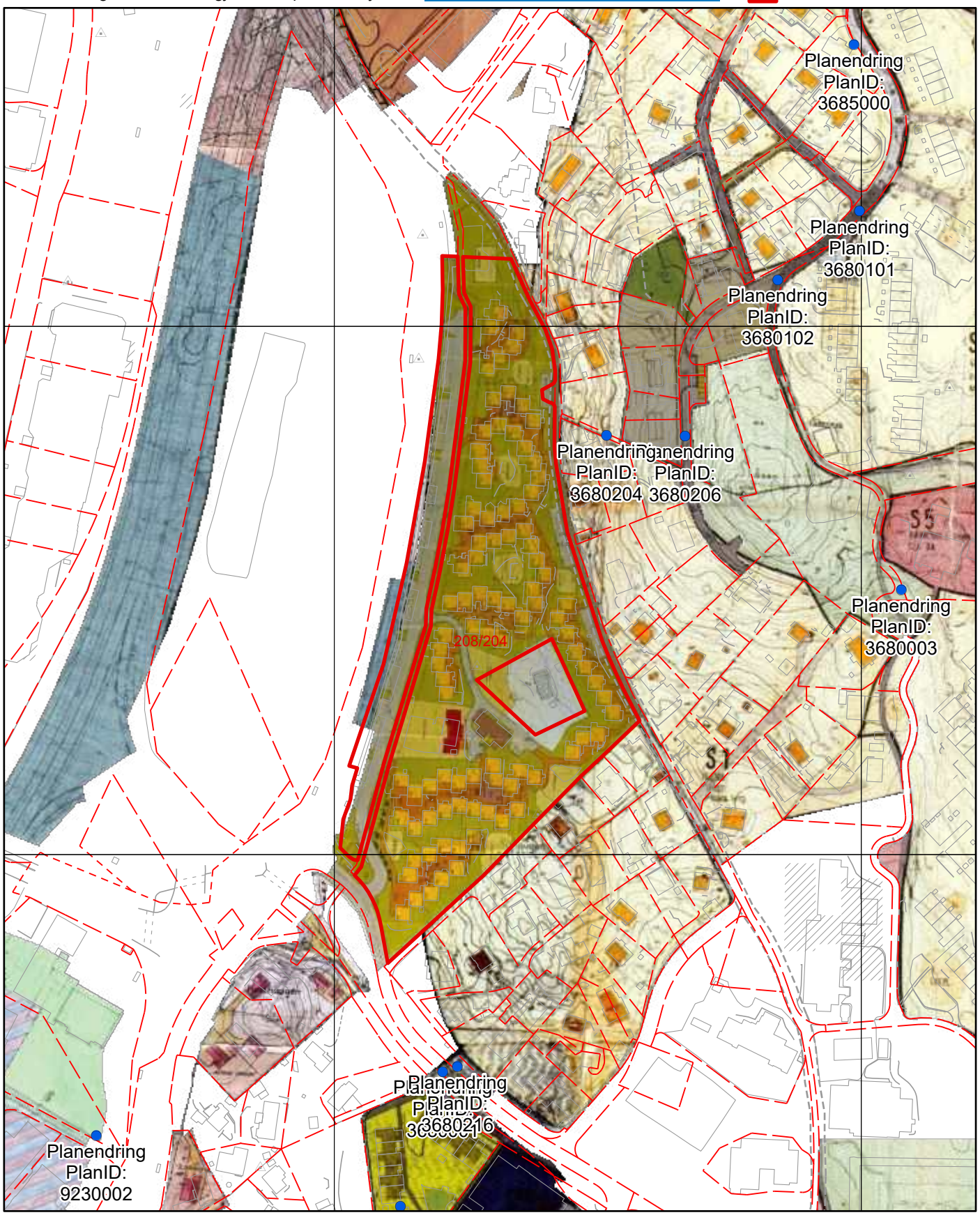
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Åsligrenda 52

N

PlanID(er): 3685300,65830000,5050100,5050000,3680000

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

Eiendomsflate



ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

TEGNFORKLARING

Fylkes... 18 DES 1972 Utbyggingsavdelinga

Fylkes... - 6 MARS 1973 Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland 20 MARS 1973 Utbyggingsavdelinga

BOLIGOMRÅDE

- KVARTALS LEKEPLASS
- BALLPLASS
- SAND LEKEPLASS
- OVERDEKKET PARKERING
- GARASJER
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES
- FORRETNINGSOMRÅDE
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
- INDUSTRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- OFFENTLIG KJÖREVEG OG FORTAU
- KJÖREVEG
- OFFENTLIG GANGVEG
- GANGVEG
- PARKERING
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- OMRÅDEBEGRENSNING
- HÖYSPENTLINJE
- PLANENS BEGRENSNING

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP. 0710 PL. 23.3

N

M 1:1000

R 5.368

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

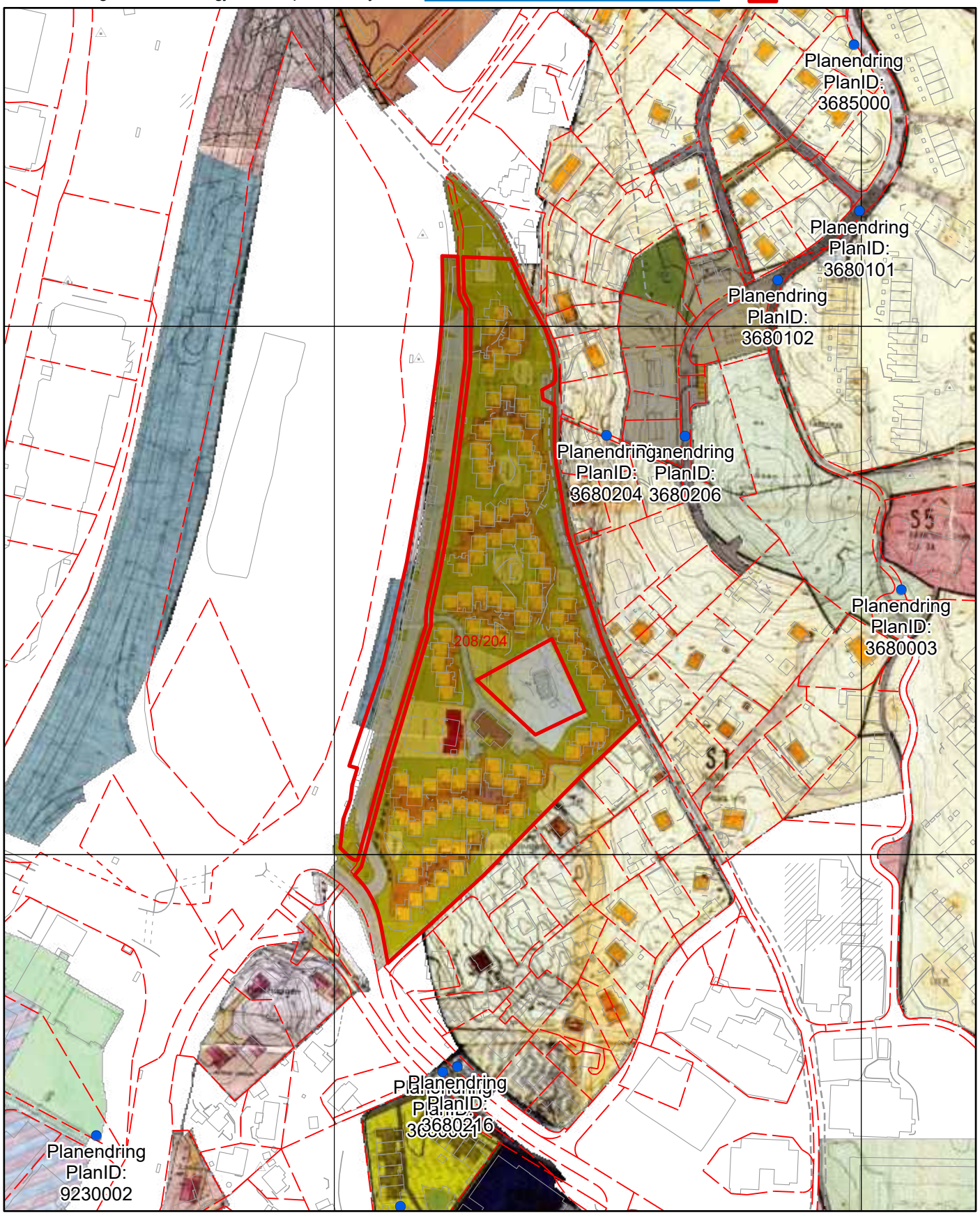
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Åsligrenda 52

N

PlanID(er): 3685300,65830000,5050100,5050000,3680000

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

Eiendomsflate



NORDRE INNFARTSÅRE TIL BERGEN

Parsell: Eidsvåg - Vågsbotn. Alt C. Del I

Forslag til reguleringsplan

HORDALAND VEGKONTOR

Tegn nr

Mål 1:1000

Tegn

Sign A.E.

Dato Juni-77

Rev	Dato	Sign
	9./12-77	A.E.

Fylkesrådmannen i Hordaland
22 N.V. 1977
Plan- og utbyggingsavdelinga

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- FORTAU/GANGVEG

FRIOMRÅDER

- PARK

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FORTAU/GANGVEG

- PLANENS BEGRENSNING
- TUNNEL
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

N

R.5.505.00.00

NORDRE INNFARTSÅRE TIL BERGEN
Parsell Eidsvåg-Vågsbotn. Del I
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.	Tegn. nr.
R.505	6078-1

Planl.

Tegn.

Dato Juni 1977

Rev. 9-12 1977

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. juli 1977 og 25. november 1977.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

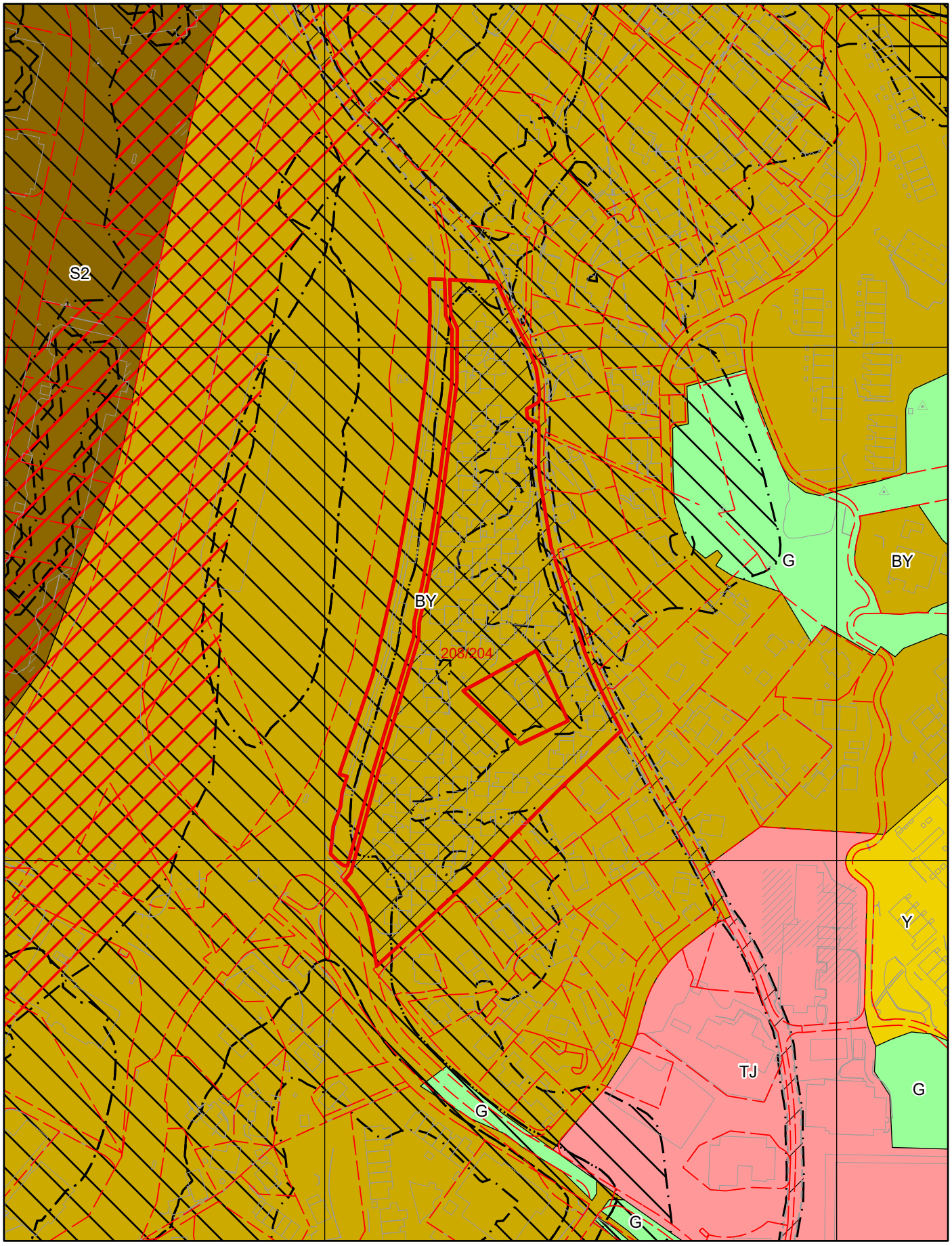
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Adresse: Åsligrenda 52

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

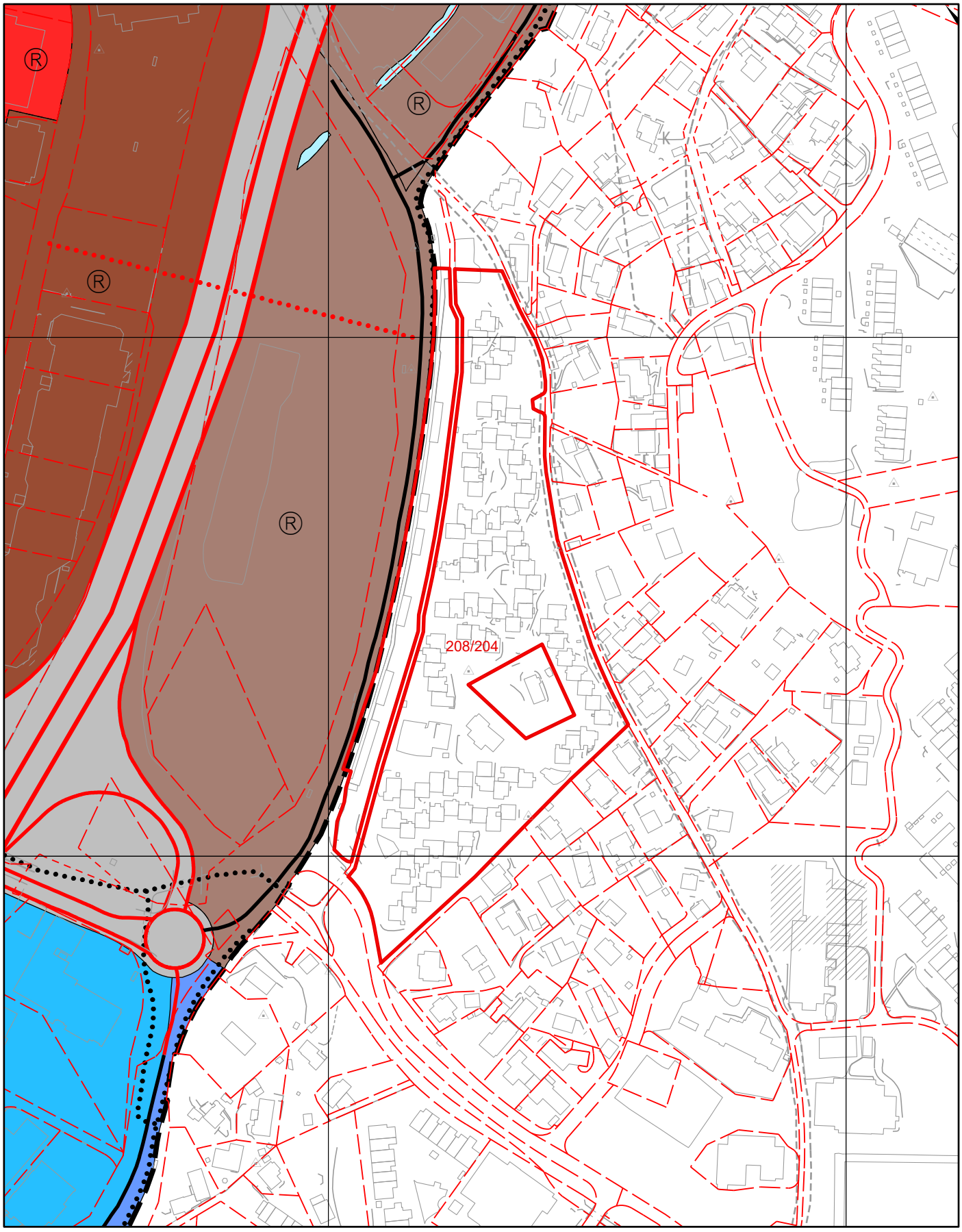
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 15.09.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Adresse: Åsligrenda 52

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


Senterområde (N)


Senterområde (F)


Erverv (N)


Industri (N)


Offentlig bebyggelse (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)


Vegareal (F)

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/204/0/0
Adresse: Åsligrenda 52, 5115 ULSET m.fl.

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

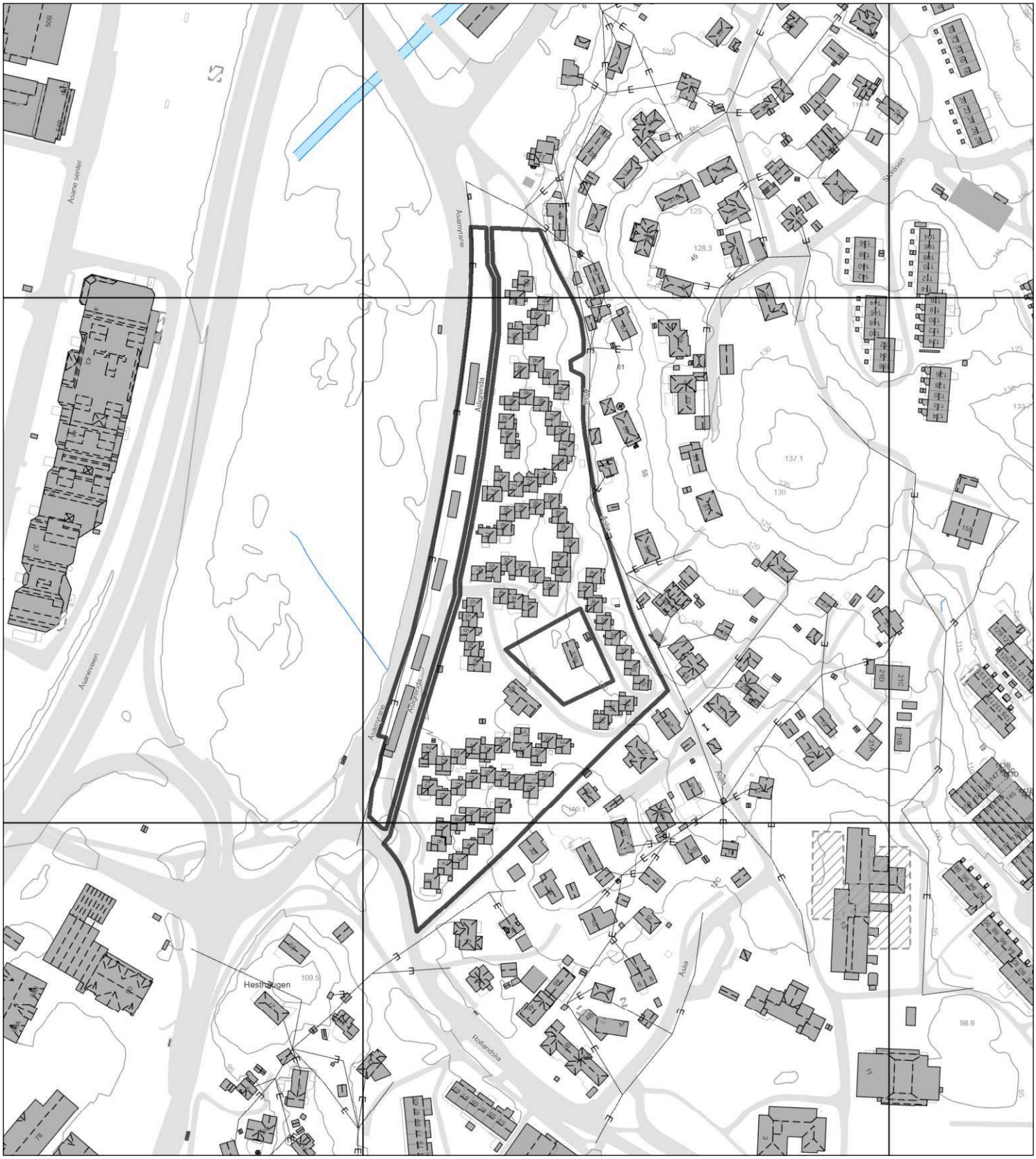
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 208/204/0/0
Adresse: Åsligrenda 52, 5115 ULSET

N


Asanevegen
Asanevegen
Asanevegen

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:
Åsligrenda 52, 5115 Ulset
Gnr. 208, Bnr. 204, andelsnr. 61 i HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260095

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.
