

Leilighet
 Prestestien 16
 5118 Ulset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:188, Bnr: 29
Hjemmelshaver:	Veronica Bratseth
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	275
Byggeår:	1970
Tomt:	76 539 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Veronica Bratseth
Befaringsdato:	15.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Fellesarealene er opparbeidet med interne veier, plener og beplantning, stier og lekeplasser. Borettslaget har asfalterte parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarm. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Bjørn Wisnes

Kontaktperson: Bjørn Wisnes

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 952 780 905

Navn/foretaksnavn: PRESTESTIEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 14.11.1967

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,5m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne bodere i kjelleren på henholdsvis 4m² og 1,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet og toalettrommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2014.
 - Vaskerommet ble pusset opp i 2014.
 - Toalettrommet ble pusset opp i 2014.
 - Radiatoren ble skiftet i 2021.
 - Baderomsmøblement fra 2025.
 - Malt veggflater i 2025.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	77	0	0	11	77	0
Kjellerboder	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	77	5	0	11	77	5
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,6m²), bad(2,5m²), vaskerom(7,2m²), toalett(0,9m²), soverom(12,5m²), soverom(8,8m²), stue(24,9m²), kjøkken(9,7m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4m²), ekstern bod(1,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/12/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malt strie på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom eller danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot flislagt våtrom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malt strie, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for vaskemaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarm.

Vinduene er fra 1996.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkongdør med felt av isolerglass, fra 1995.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og balkongdøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og balkongdøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Balkongdøren går tregt, justering må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,5m².

Balkongen er delvis oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Vær oppmerksom på:

Deler av ventilasjonskanalene er ikke tildekket/kasset inn, det anbefales innkassing for å unngå skader på ventilasjonskanalene.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene nærmer seg overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom eller danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og balkongdøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og balkongdøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Balkongdøren går tregt, justering må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Prestestien 16, 5118 ULSET

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestestien 16

Postadresse

Prestestien 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der selv fra juli 2021 til september 2024. Lånte bort leiligheten fra 1.sep 2024-1.sep 2025 da jeg midlertidig bodde et annet sted.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Agria Dyreforsikring Nuf-1A

Informasjon om selger

Selger

Bratseth, Veronica

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte rørsystem, nye varmekabler, fliser og annet i regi av borettslaget

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Grevstad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet innredning toalett

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet rør og nye bad.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Grevstad as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bergvarme i regi av borettslaget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95728885

Egenerklærings skjema

Name

Bratseth, Veronica

Date

2026-01-27

Identification

 **bankID** Bratseth, Veronica



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bratseth, Veronica

27/01-2026
12:17:17

BANKID

Prestestien 16

Nabolaget Prestestien - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Prestestien Linje 32	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 🚶 12.8 km
✈ Bergen Flesland	28 min 🚶

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.5 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	23 min 🚶 2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	17 min 🚶 1.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 🚶 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Ulset	12 min 🚶
🚗 Åsane VGS - Vestland fylkesko...	17 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

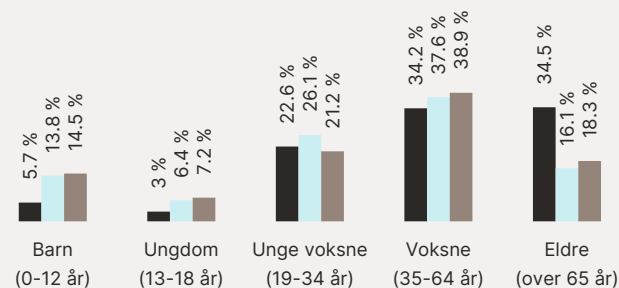


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestestien	952	662
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 🚶 0.8 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 🚶 0.9 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 ... 300 barn	12 min 🚶 1 km

Dagligvare

Coop Prix Prestestien Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Kiwi Ulset	8 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

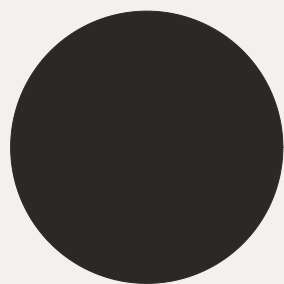


Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

🏃 Haukedalen skole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.5 km
🏃 Blokkhaugen skole Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🏃 MOVA Åsane	13 min 🚶
🏃 SATS Horisont	21 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Rolig, passer for folk i alle aldre.
Skole, barnehage og butikk i
området. Bra busstilbud»

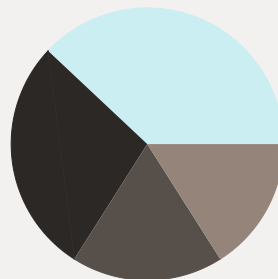
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Åsane Storsenter	15 min 🚶
📍 Apotek 1 Arken	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



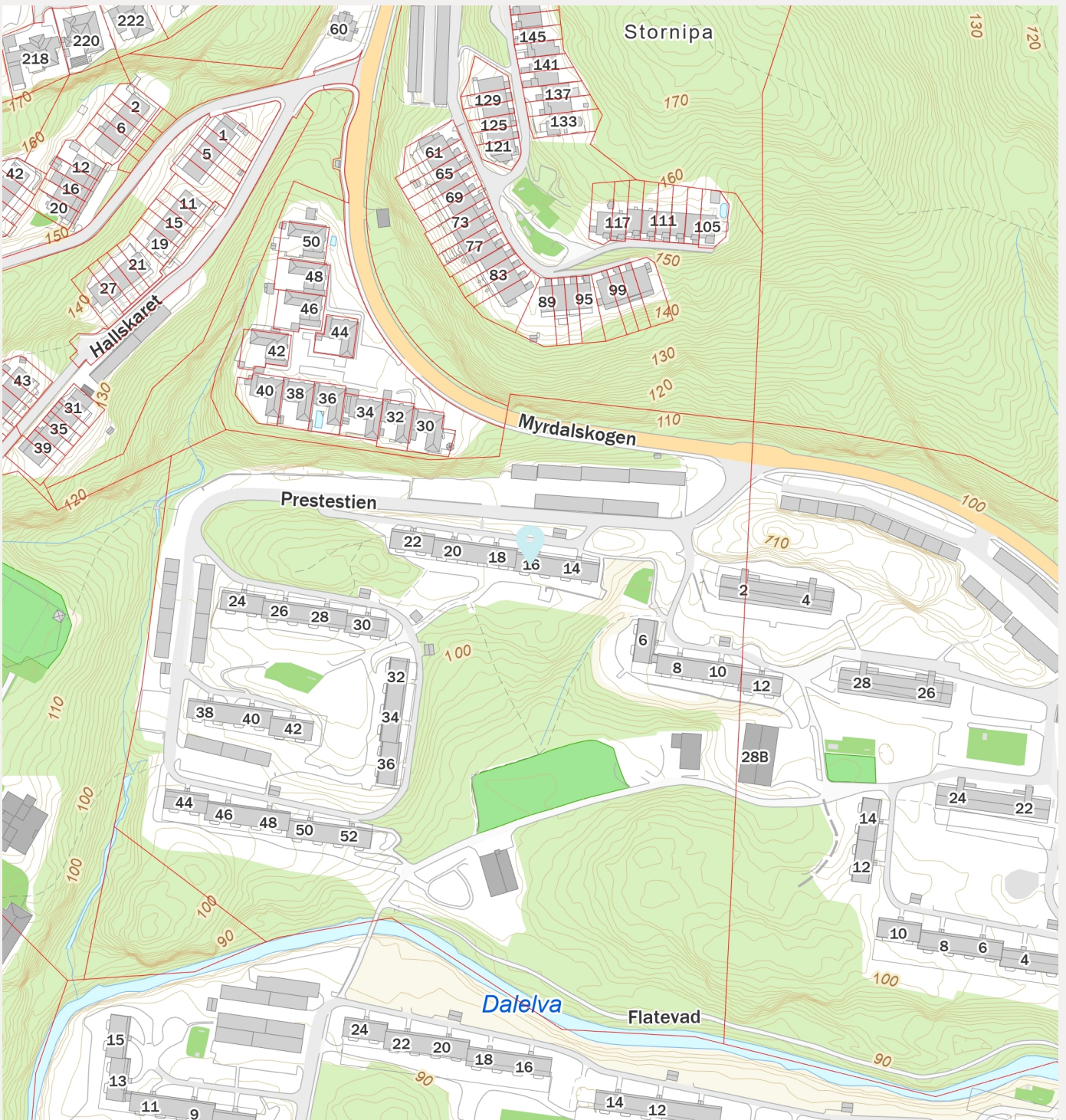
0%

69%

■ Prestestien
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





0058 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Bergen kommune eier følgende leiligheter: 412, 427, 457, 461, 497, 524, 548, 580, 598, 509, 616, 626, 647, 650, 653, 654, 176, 520, 168 og 319. Bergen kommune kan etter vedtak på generalforsamling 17. april 1996, eie leilighet 475 så lenge nåværende beboer disponerer boligen. Flytter nåværende beboer, skal Bergen kommune selge boligen etter vanlige regler.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringeledninger fra ringeapparat utenfor egen entredør og inne i egen bolig, TV ledninger og elektriske ledninger i egen leilighet, samt øvrige trekkerør og ledninger. Porttelefon fra ringeknappen ved den ytre dør, gatedøren og inn til ringeapparatet ved entredøren er borettslagets ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned og innbefatter blant annet serviceavgift på telefon, renholdsavtale, brenselutgifter, dugnad og kabel TV. Oversikt over fordeling vil fremgå av regnskap. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner 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 pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

PRESTESTIEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TORS DAG 8. MAI 2025 kl. 1900

Sted: Grendahuset



FULLMAKT

FULLMAKT

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

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i PRESTESTIEN BORETTSLAG – torsdag 8. mai 2025.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Adresse Fullmaktsgiver

Signatur fullmaktsgiver

Vi ønsker alle vel møtt!

Styret

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Rapport fra styret for 2024

Sak 3: Regnskap 2024

Sak 4: Godtgjøring til styret

Sak 5: Valg

- a) Styreleder for 2 år
- b) 2 styremedlemmer for 2 år
- c) 4 varamedlemmer for 1 år.
- d) Medlemmer til valgkomité for 1 år.

Styret

PRESTESTIEN BORETTSLAG RAPPORT FRA STYRET FOR 2024.

1.

LAGETS VIRKSOMHET:

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

2.

STYRET:

På ordinær generalforsamling 25. april 2024 ble følgende valgt:

Styremedlem: Jan Gunnar Bøe	Åsane Senter 54c	Gjenvalgt til 2026
Styremedlem: Per Berle	Flatevad 11	Valgt til 2026

VARAMEDLEMMER:

Helena Sjørusen	Prestestien 30	Valgt til 2025
Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4	Valgt til 2025
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22	Valgt til 2025
Ingvild Meland	Flatevad 10	Valgt til 2025

VALGKOMITE:

Silje Henriksen	Prestestien 2
John Erik Fiske	Prestestien 20

1 representant oppnevnes av styret

STYRETS SAMMENSETNING 2024 - 2025:

Styreleder:	Bjørn Wisnes	Flatevad 11
Nestleder:	Jan Gunnar Bøe	Åsane senter 54c
Styremedlem:	Karen Cecilie Heldal	Flatevad 22
Styremedlem:	Inge Olsen	Prestestien 20
Styremedlem:	Per Berle	Flatevad 11

VARAREPRESENTANTER:

Helena Sjørusen	Prestestien 30
Andrè Liljedahl Jonberg	Myrdalskogen 4
Sandra Helen Østrem Bartz	Myrdalskogen 22
Ingvild Meland	Flatevad 10

MØTER:

Det har i perioden 25.4.24 - 8.5.25 vært avholdt: 16 styremøter
Ca.200 protokollerte saker har vært behandlet.

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

3. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI:

- Forretningsførsel og revisjon

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

- Borettslagets eiendomsmasse.

Borettslaget består av i alt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker.

Det er 4 forskjellige leilighetstyper:

156 stk.2-roms i høy blokk

117 stk.4-roms i høy blokk

375 stk.3-roms i lav blokk

7 stk.4-roms i lav blokk

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

- Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2024 har 41 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype: 2- roms, Pris fra 2.325.000, - 2.800.000, - Snittpris: 2.168.214,-

3-roms, Pris fra 1.361.000, - 3.660.000, - Snittpris: 2.806.409,-

4-roms, Pris fra 2.840.000, - 3.650.000, - Snittpris: 3.206.000,-

I tillegg kommer fellesgjeld.

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

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Pr. 31.12.24. er 7 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.

24 av boligene er eid av juridiske andelseiere (kommune, stat m.m.)

- Borettslagets forsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i selskapet Gjensidige Nor.

Egenandel ved skade utgjør kr.22.000,-

Egenandel ved naturskade utgjør kr.22.000,-

Det ble i 2024 meldt inn 2 forsikringskader.

Premien i 2024 har vært kr. 1 626 431

Styret sammenligner jevnlig pristilbud på forsikring. Målet er å få ned premien.

Hvis det oppstår skader som en mener borettslagets forsikring skal dekke, må beboere straks ta kontakt med kontoret på telefon 55 18 28 43 eller epost kontor@prestestien.no slik at skaden kan besiktiges/ takseres.

Borettslagets forsikring omfatter ikke andelseiernes innbo og løsøre. Det er derfor viktig at alle har egen innboforsikring.

KONTORET:

Driftsekretær Monica Jensen leder kontoret for Prestestien Borettslag.

Kontoradresse er Myrdalskogen 28 B. Telefon: 55 18 28 43

e-post adresse: **kontor@prestestien.no**

Skjemaer for bostøtte, flytting, fremleie, dugnad, dyrehold, søknad om garasje og rekvisisjon av nøkler blir utskrevet her.

Åpningstid hverdager fra kl.10.00- kl.14.00.

For ekspedisjon utenom denne tiden, vennligst ring for avtale.

STYRETS KONTORTID:

Styret har ikke fast kontortid.

Styremøter avholdes annenhver tirsdag kl.18.00 på kontoret, Myrdalskogen 28 B

Alle henvendelser som ønskes behandles av styret skal være skriftlig, datert og underskrevet.

Disse kan legges i postkassen utenfor kontoret, sendes på epost eller leveres på kontoret og må være oss i hende

senest kl. 14.00 torsdager (oddetallsuker) før styremøtene.

ELBIL:

Fullverdig anlegg for lading av elbiler ble fullført i 2020. Det er nå mulig å lade biler både i garasjer og på alle uteplasser. Avtaler for lading av elbil inngår hver enkelt direkte med firma Aneo som har «forært» Prestestien borettslag denne unike løsningen.

Bildelingen: Bildelingen har fremdeles biler tilgjengelige i borettslaget. Disse finnes på parkeringsplassen på Flatevad, vis a vis brannstasjonen.

For å kunne benytte disse må man være medlem av deleringen.

Se www.bildelingen.no om du er interessert.

4. Arbeidsmiljø

Det er ikke registret arbeidsskader eller ulykker.

5. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø mer enn normalt for borettslags virksomhet.

Avfallshåndteringen ansees som forsvarlig, og håndteres gjennom godkjente kanaler

6. Kommentar til regnskap for 2024

Borettslagets økonomi er i balanse, og regninger betales ved forfall.

2024 bød likevel på en del uventede utgifter, og bufferen som ble planlagt bygget opp ble noe tappet da vi blant annet fikk pålegg fra Bergen Kommune om å redusere vanntrykket inn i blokkene, der det viste seg at vi hadde over lovlig trykk i rørene fra det offentlige nettet og inn til lavblokkene, noe som øker risikoen for skader på deler av anlegget. Dette arbeidet medførte en uventet kostnad på ca. kr. 700 000,-

Den balanserte ventilasjonen som ble installert i perioden 2013 – 2016, begynner å bære preg av «alderdom» og slitasje, og kostet med filterskifter og reparasjoner ca. 1 mill. kr. i 2024.

Budsjettet her var på 750 000,- basert på tidligere års utgifter.

Andre kostnader som er økende er bl.a. lastebilen og hjullasteren, som særlig slites i forbindelse med vintervedlikehold, og som også «drar på årene». Disse trengte pålagt utvidet vedlikehold etter obligatoriske kontroller.

Videre har også reparasjoner av ytterdørslåser, både til oppganger og leiligheter kostet mye i 2024. Totalkostnad 243 282,-

Grunnet de økte kostnadene med reparasjoner, og det faktum at deler av låssystemet vi i dag har etter hvert er utdatert og reservedeler derfor ikke kan fremskaffes, ser styret på alternativer, og har rettet forespørsler om nye systemer til flere av byens låsleverandører.

På den positive siden når det gjelder kostnader kontra budsjett kan det nevnes at TV-/internettavtalen koster 100 000,- mindre enn budsjettet.

Vedlikehold av bygninger og uteområder har også kostet mindre enn det noe pessimistiske budsjett la opp til, og uten at man har slurvet med vedlikehold er forbruket ca. kr. 800 000,- lavere enn budsjett.

Totalt la budsjettet opp til et resultat etter alle kostnader på 6,7 mill. kr. mens det reelle resultatet ble ca. 7,7 mill. kr.

Ulset 8.4.25

Styret.



Til generalforsamlingen i Prestestien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestestien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

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 rettviseende 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-24 12:33:51 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

**Prestestien Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Prestestien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	52 390 038	47 409 042	52 471 000	54 275 000
Andre inntekter	3, 4	1 482 702	1 471 264	1 081 000	1 216 000
Sum inntekter		53 872 740	48 880 306	53 552 000	55 491 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	1 623 137	1 826 405	2 139 000	2 139 000
Dugnad	3	642 150	759 623	500 000	500 000
Styrehonorar	6	591 150	619 300	563 000	591 000
Arbeidsgiveravgift		403 419	456 147	347 000	347 000
Avskrivninger	7	5 568 113	5 563 818	5 512 000	5 568 000
Andre kostnader fellesanlegg		123 865	151 493	150 000	150 000
Felles strøm og varme	3	4 944 932	5 509 569	5 450 000	5 450 000
Festeavgift/tomteleie		548 636	548 636	549 000	549 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	3	8 109 041	7 757 662	8 346 000	8 960 000
Andre driftskostnader	3, 8	7 529 911	7 579 426	7 032 500	7 124 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 507 920	1 522 778	1 485 000	1 535 000
Vedlikehold	3, 10	2 929 145	2 326 194	2 480 000	2 655 000
Rehabilitering		0	0	20 000	0
Forretningsførsel	3	673 827	696 040	675 000	709 000
Revisjonshonorar		40 770	38 058	41 500	44 000
Andre konsulent honorarer		0	6 886	0	0
Kontingent		204 400	203 500	197 000	207 000
Forsikring	3	1 354 646	1 171 581	1 316 000	1 528 000
Sum driftskostnader		36 795 061	36 737 115	36 803 000	38 056 500
Driftsresultat		17 077 679	12 143 190	16 749 000	17 434 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		280 236	145 261	0	0
Andre renteinntekter		512	751	0	0
Andre finansinntekter		131 284	123 046	-100 000	-100 000
Sum finansinntekter		412 033	269 058	-100 000	-100 000
Rentekostnader lån	3	9 817 292	9 622 833	9 887 000	8 782 000
Andre rentekostnader		-9 207	21 429	0	0
Sum finanskostnader		9 808 084	9 644 262	9 887 000	8 782 000
Resultat av finansposter		-9 396 052	-9 375 203	-9 987 000	-8 882 000
Resultat		7 681 627	2 767 987	6 762 000	8 552 500
Til/fra udekket tap		7 681 627	2 767 987	0	0
Sum disponeringer		7 681 627	2 767 987	0	0

Resultatrapport 2024 for Prestestien Borettslag

Balanse pr. 31.12.2024

Prestestien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	72 668 264	72 668 264
Garasjer	11, 12	10 416 884	10 416 884
Parkeringsplasser		865 747	865 747
Andre driftsmidler	7	27 625 158	32 960 927
Sum varige driftsmidler		111 576 051	116 911 821
Langsiktige fordringer		0	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	10 000
Sum anleggsmidler		111 576 051	116 921 821
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 009 582	1 126 602
Andre fordringer		626 584	298 627
Sum fordringer		1 636 166	1 425 229
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 772 931	2 952 763
Skattetrekk		192 248	231 624
Sum bankinnsk. og kontanter		7 965 179	3 184 387
Sum omløpsmidler		9 601 345	4 609 615
SUM EIENDELER		121 177 396	121 531 436

Balanserapport 2024 for Prestestien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Prestestien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		65 500	65 500
Sum innskutt egenkapital		65 500	65 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-213 891 029	-221 572 656
Sum opptjent egenkapital		-213 891 029	-221 572 656
SUM EGENKAPITAL		-213 825 529	-221 507 156
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	318 242 975	325 639 403
Borettsinnskudd	12	11 749 500	11 749 500
Garasje innskudd	12	80 000	80 000
Depositum		320 900	309 800
Sum langsiktig gjeld		330 393 375	337 778 703
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		738 367	271 257
Leverandørgjeld		448 632	1 469 646
Skyldige off. myndigheter		399 396	452 483
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		776 201	800 473
Påløpne renter		1 660 383	1 376 197
Annen kortsiktig gjeld		586 571	889 833
Sum kortsiktig gjeld		4 609 550	5 259 889
SUM GJELD		335 002 925	343 038 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 177 396	121 531 436

Bergen,
Styret for Prestestien Borettslag

Bjørn Wisnes
Styrets leder

Jan Gunnar Bøe
Nestleder

Karen Cecilie Heldal
Styremedlem

Inge Olsen
Styremedlem

Per Berle
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Prestestien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	41 064 986	36 017 025	41 065 000	43 128 000
3804	Utleie garasjeplasser	1 005 060	835 975	838 000	1 005 000
3810	Utleie lokaler	0	97 200	97 000	97 000
3812	Utleie parkeringsplasser	20 000	17 050	0	0
3814	Brenselsinntekter	6 383 892	6 383 892	6 384 000	6 384 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 900	510 900	511 000	511 000
3816	TV/Internett	3 392 900	3 537 000	3 576 000	3 150 000
3817	Parkeringsgebyr El bil	12 300	10 000	0	0
Sum felleskostnader		52 390 038	47 409 042	52 471 000	54 275 000

Note 3 - Garasjer

INNTEKTER:		UTGIFTER:	
		Dugnad	110 905
Leieinntekt	1 005 060	Strøm	123 865
		Kommunale avgifter	22 000
Andre inntekter	5 500	Driftskostnader	11 071
		Vedlikehold	373 756
		Forsikring 2024	71 818
		Forretningsfører	63 675
Renter	0	Renter lån	219 002
		Avdrag lån	330 376
SUM	1 010 560	SUM	1 326 468

Saldo pr 01.01.24	-228 018
Bevegelse 2024	-315 908
Saldo UB pr 31.12.24	-543 926

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	172 202	57 350	55 000	55 000
3849 Renhold	1 157 500	1 021 800	1 022 000	1 157 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	4 160	0	0	0
3880 Andre inntekter garasjene	5 500	11 750	0	0
3883 Tilskudd fra BOB	15 500	3 652	4 000	4 000
3884 Andel grendahus	0	110 793	0	0
3885 Andre inntekter	127 841	265 918	0	0
Sum andre inntekter	1 482 702	1 471 264	1 081 000	1 216 000

Note 5 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 4,00

Note 6 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	591 150	591 150	563 000	591 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	28 150	0	0
Sum styrehonorar	591 150	619 300	563 000	591 000

Note 7 - Andre eiendeler

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

	PC - 2 stk	Telefonsentral	Vaskemaskin - 2 stk	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 725	24 930	75 000	37 501
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Gressklipper	Kontormøbler	Stoler til Grendahuset	Varmekabler i gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 575	64 490	57 170	102 419
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Lekeapparater	Grøntanlegg	Grøntanlegg	Grøntanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	245 625	7 406 152	6 831 137	5 250 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2006	2007	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Grøntanlegg	Porttelefon- anlegg	Postkasse	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 740 953	348 712	254 602	514 017
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2008	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ventilasjons- anlegg	Avtrekksvifte- 2 stk	Parkerings- plasser	Energisystem
Anskaffelseskost pr.01.01	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 155	42 237	380 000	625 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2008	2010	2009	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Filtrerings- system	Navntavle - ringeklokker	Gressklipper	Tilleggsutstyr traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 141 342	86 406	15 980	92 222
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Kjøkken- inventar og utstyr	Gangvei (utvidelse)	Strøer til lastebil
Anskaffelseskost pr.01.01	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	208 668	372 068	97 700	120 331
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2014	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkerings- plasser	Parkerings- plasser - 2005	Lekeplass	Huskestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	288 624	159 596	489 573	34 190
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	288 624	159 596	489 573	34 190
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	489 573	34 190
Bokført verdi pr.31.12	288 624	159 596	0	0
Anskaffelsesår	1989	2005	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkerings- plass - Flatevad	Skilt	Trapp foran parkeringshus	Nøkkelsafer
Anskaffelseskost pr.01.01	74 970	53 346	59 217	79 361
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 970	53 346	59 217	79 361
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 921	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	53 346	43 919	79 361
Bokført verdi pr.31.12	74 970	0	15 297	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0

	Futura Vippehus mm	Parkerings- plass	Varmeanlegg	Gressklipper Ariens
Anskaffelseskost pr.01.01	194 998	342 556	53 780 655	34 162
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	194 998	342 556	53 780 655	34 162
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 429 877	2 846
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	194 998	0	26 631 265	34 162
Bokført verdi pr.31.12	0	342 556	27 149 389	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	5	0
	Rider gressklipper	Magna 3 - Sirk. pumpe	Skilt til ladestopler	Betongbinger til hageavfall,
Anskaffelseskost pr.01.01	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 999	18 459	34 614	199 426
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 999	3 691	6 922	28 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	137 498	15 690	28 845	71 223
Bokført verdi pr.31.12	12 500	2 769	5 769	128 202
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	5
	Reservertskilt- parkeringsplas s	Vikeplog	Ventilasjons- utstyr	
Anskaffelseskost pr.01.01	25 310	124 374	0	
Årets tilgang	0	0	232 344	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	25 310	124 374	232 344	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 061	24 874	30 426	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	9 280	31 093	30 426	
Bokført verdi pr.31.12	16 029	93 280	201 918	
Anskaffelsesår	2023	2023	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	7	

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	10 940	8 396	30 000	30 000
5901 Gaver ansatte	6 930	8 601	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	6 248	5 185	0	0
5903 Gaver til beboere	1 535	0	3 000	3 000
5915 Overtidsmat	589	0	0	0
5920 Yrkesskadeforsikring	5 271	5 020	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	37 097	57 092	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	2 545	999	5 000	5 000
5995 Andre sosiale kostnader	1 725	332	0	0
6300 Kostnader møter	0	0	10 000	10 000
6325 Renovasjon	8 094	400	2 000	2 000
6326 Snømåking og brøyting	220 694	307 884	300 000	300 000
6335 Containerleie/ -tømming	72 286	63 437	50 000	60 000
6336 HMS	0	15 909	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	33 965	18 081	50 000	50 000
6360 Renhold og matteleie	1 361 274	1 231 132	1 200 000	1 100 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	50 000	50 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	10 807	11 776	0	0
6370 Garasjer	11 071	213 813	0	15 000
6371 Grendahus/miljøkafe	108 346	129 349	0	100 000
6372 Heis	527 772	486 039	450 000	500 000
6374 Ventilasjon	996 061	770 811	750 000	1 000 000
6375 TV/Internett	3 408 646	3 514 638	3 500 000	3 150 000
6376 Vaktmestertjenester	68 410	55 070	50 000	70 000
6377 Vakthold	17 330	16 663	20 000	20 000
6390 Andre driftskostnader	16 499	0	30 000	30 000
6391 Diverse serviceavtaler	189 588	174 948	200 000	200 000
6400 Leie maskiner og utstyr	37 513	53 839	50 000	50 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	35 878	34 605	30 000	40 000
6630 Egenandel ved skade	22 000	30 000	0	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	27 965	0	0
6800 Kontorkostnader	24 398	30 898	30 000	30 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	0	0	1 500	1 500
6860 Kursutgifter	31 200	22 200	30 000	30 000
6900 Telefonutgifter	33 728	32 356	30 000	30 000
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	10 019	7 911	0	0
6906 Internett/bredbånd	0	1 048	0	0
6940 Porto	5 161	6 820	1 000	1 000
7000 Drivstoff	32 795	32 269	40 000	40 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	159 444	190 048	100 000	150 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	902	868	0	1 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	3 977	4 415	5 000	6 000
7740 Øreavrunding	18	52	0	0
7770 Bankgebyr	3	300	0	0
7779 Andre gebyr	6 578	1 095	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 575	7 163	5 000	10 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	7 529 911	7 579 426	7 032 500	7 124 500

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	16 096	0	10 000
6502	Brannvernustyr	1 304 132	1 243 102	1 300 000
6503	Annet driftsmateriell	54 278	44 195	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	20 176	166 768	0
6510	Verktøy og redskap	66 047	40 525	50 000
6540	Inventar	3 091	300	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	12 557	3 485	50 000
6553	Abonnement og lisenser	31 542	23 504	25 000
6570	Arbeidsklær og verneustyr	0	899	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	1 507 920	1 522 778	1 485 000	1 535 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	209 484	413 916	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	748 746	94 457	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	349 984	187 157	150 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	699 270	574 588	1 000 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	40 580	124 578	200 000
6606	Vedlikehold heis	0	0	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	373 756	390 067	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	74 456	0	0
6614	Vedlikehold maling	104 000	48 006	75 000
6615	Vedlikehold låssystemer	223 106	149 010	150 000
6616	Vedlikehold tak	0	112 945	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	105 762	231 469	250 000
6651	Div.drift/vedlikeh.fellesanleg	0	0	95 000
Sum vedlikehold	2 929 145	2 326 194	2 480 000	2 655 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Garasjer	Kontorbygg
Anskaffelseskost pr.01.01	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Anskaffelseskost pr.31.12	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Bokført verdi pr.31.12	70 369 044	757 269	30 000	486 801
Anskaffelsesår	1971	1991	1992	1995
	Miljøhus	Grendahus	Garasjer	Garasjer (oppført 2005)
Anskaffelseskost pr.01.01	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Anskaffelseskost pr.31.12	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Bokført verdi pr.31.12	1 141 148	671 269	3 125 128	6 504 486
Anskaffelsesår	1997	1991	1989	2005

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	330 072 475	337 468 903
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 085 147	83 085 147

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-213 891 029	-221 572 656

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2017

37 450 000

Nedbetalt tidligere

2 148 577

Nedbetalt i år

734 871

Lånesaldo 31.12

34 566 552

Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2042

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 2,65%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2013

350 000 000

Nedbetalt tidligere

111 388 258

Nedbetalt i år

4 814 227

Lånesaldo 31.12

233 797 515

Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2030

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2018

6 000 000

Nedbetalt tidligere

1 786 996

Nedbetalt i år

330 376

Lånesaldo 31.12

3 882 628

Beregnet innfrielsesdato: 14.07.2033

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2020

55 000 000

Nedbetalt tidligere

7 486 767

Nedbetalt i år

1 516 954

Lånesaldo 31.12

45 996 279

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2043

Sum langsiktig gjeld**318 242 973****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

273 869 166

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560919	5	58 757	293 785
	110	56 706	6 237 660
	269	55 908	15 039 252
	9	54 327	488 943
	106	53 607	5 682 342
	72	45 465	3 273 480
	6	43 195	259 170
	72	42 365	3 050 280
	6	40 268	241 608
	6		
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437193354	5	397 411	1 987 055
	110	383 539	42 189 290
	269	378 139	101 719 391
	9	367 444	3 306 996
	1	366 031	366 031
	105	362 573	38 070 165
	72	307 509	22 140 648
	6	292 155	1 752 930
	72	286 542	20 631 024
	6	272 353	1 634 118
	36	0	0
	36		
	36		
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217469628	1	6 679	6 679
	5	6 599	32 995
	109	6 369	694 221
	269	6 279	1 689 051
	9	6 102	54 918
	106	6 021	638 226
	72	5 106	367 632
	6	4 851	29 106
	72	4 758	342 576
	6	4 523	27 138
	6		
	6		
	6		
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499160	5	78 186	390 930
	110	75 457	8 300 270
	269	74 394	20 011 986
	9	72 290	650 610
	106	71 332	7 561 192
	72	60 499	4 355 928
	6	57 478	344 868
	72	56 374	4 058 928
	6	53 582	321 492
	384	6	2 304
	186	5	930
	84	4	336
	386	1	386
	268	0	0
	1	-310	-310
	1	-3 453	-3 453

Prestestien Borettslag org.nr. 952780905

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-650 274	-930 999
Periodens resultat	7 681 627	2 767 987
Årets avskrivninger	5 568 113	5 563 818
Årets investeringer	-232 344	-149 685
Opptak lån	0	9 454
Avdrag lån	-7 396 428	-7 909 799
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	11 100	-1 050
Andre poster som påvirker disp.midler	10 000	0
Endring i disponible midler	5 642 069	280 725
Disponible midler 31.12.	4 991 795	-650 274

12-0058 Årsopgj...

Name Date
Bøe, Jan Gunnar 2025-04-14

Identification

 Bøe, Jan Gunnar

Name Date
Heldal, Karen Cecilie 2025-04-11

Identification

 Heldal, Karen Cecilie

Name Date
Wisnes, Bjørn 2025-04-22

Identification

 Wisnes, Bjørn

Name Date
Olsen, Inge 2025-04-11

Identification

 Olsen, Inge

Name Date
Berle, Per Henning 2025-04-14

Identification

 Berle, Per Henning



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

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag

Dato 25.4.2024.

Møte ble åpnet av:

Bjørn Wisnes

Til stede fra styret:

Bjørn Wisnes

Vara: Helena Sjørson

Jan Gunnar Bøe

André Jonberg

Karen Cecilie Heldal

Grethe Sørdsnes

Inge Olsen

Fra boligbyggelaget:

Kristine Holten

Andre:

Antall andelseiere til stede:

60

Antall godkjente fullmakter:

22

Godkjenning av innkalling.

Innkalling ble utsendt/utlevert 16.4.2024

Vedtak:

Godkjent

SAK.01 KONSTITUERING.

Valg av:

a. Møteleder (jf.br1 § 7-9)
Forslag:

Jan Gunnar Bøe

Vedtak:

Vedtatt

Jan Gunnar Bøe

b. Referent.
Forslag:

Grethe Sørdsnes

Karen Cecilie Heldal

Vedtak:

Grethe Sørdsnes, Karen Cecilie Heldal

c. Protokollunderskrivere (to).

Forslag:

Ina Ottesen
Johny Hansen

Vedtak:

Ina Ottesen, Johny Hansen

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

Forslag:

Olav Vevang, Flatevåg 1
Vilde Jacobsen, Myrdalskogen 28
Kjetil Stokka "

Vedtak:

Olav Vevang, Kjetil Stokka, Vilde Jacobsen

e. Godkjenning av saklisten.

Forslag:

Vedtak:

Vedtatt

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.

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

Vedtak:

Tas til orientering

Merknader:

Ønsker kvm² på hver bolig bør oppgis også til komme
Ønsker å ta med utført vedlikehold, dugnad. og
~~kontingente planer~~, Ønsker innkalling på mobil

Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak:

Tas til orientering

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av:

Kristine Holtew

Merknader:

Ønsker endringer inn i budsjettet
Note 5 og 6 er byttet om

Vedtak:

Godkjent

Budsjett ble fremlagt til orientering.

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Valgkomiteen har på bakgrunn av intervjuene med styremedlemmene estimert at det legges ned arbeid tilsvarende ett årsverk totalt av styret inkludert varamedlemmene. Ved forrige generalforsamling ble styrehonoraret fastsatt til Kr. 591.150,- Valgkomiteen foreslår at styret dette året ikke får økt styrehonoraret pga lagets økonomi, økte kostnader og økte felleskostnader. Styrehonoraret foreslås uendret til kr 591 150,-

1. øktforslag fra salen: Styrehonorar reduseres med kr. 100 000,- til 491 150,-

Vedtak:

.....

Valgkomiteens forslag vedtatt med 57 mot 23 stemmer

2 stemte blankt

SAK. 05 INNKOMNE FORSLAG.

FORSLAG NR. 05.

Tonje Kalland

Jeg vil fremme to forslag til vedtektsnr. 9-4:

1. Fremlegg til budsjett for påfølgende år og langtidsbudsjett for fem år.
2. Vedlikeholdsplan/driftsplan for påfølgende år og fem år frem

Bakgrunn:

I generalforsamlingene som har vært de siste årene har det kommet frem ønske om å diskutere budsjett i sak som omhandler regnskap. Siden budsjett ikke er en del av vedtektene som skal avgjøres i generalforsamlingen har det ikke vært rom for diskusjon. Imidlertid er det kjent at budsjettarbeid er en av det viktigste styringsdokumentet som er knyttet til styrearbeidet. Det er dermed naturlig at generalforsamlingen kan være med å drøfte innholdet knyttet opp mot regnskapet. Videre henger budsjettdokumentet nøye i sammen med vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i at felleskostnadene har økt med nærmere 26 % de siste to årene, er det behov for at overnevnte forslag tas med inn i vedtektene til generalforsamling.

Dette vil kunne gi beboer en større forståelse for hva egne innbetalinger gjennom fellesutgifter blir brukt til. En slik informasjonsflyt sikrer en større inkludering av beboerne. Disse forslagene er for at beboere gjennom generalforsamling og eventuelle planer får en oversikt over de økonomiske belastningene som er, samtidig få innsikt i hvilke planer som er for disse, og for vedlikeholdet i borettslaget. Dette gir beboer i borettslaget også anledning gjennom generalforsamling å sammen drøfte planer som er fremover.

Styrets behandling:

Forslag til endring av vedtektene, sitat:

1. «Fremlegg til budsjett for påfølgende år og langtidsbudsjett for fem år».
2. «Vedlikeholdsplan/driftsplan for påfølgende år og fem år frem».

Ad. 1:

Utgangspunkt:

Budsjett for «påfølgende år». Det må antas at det her menes budsjett for *inneværende år*, altså det året generalforsamlingen avholdes.

Det vil være helt umulig, både for styret og GF, å vedta et budsjett for *påfølgende år* – altså året etter. Få, eller sannsynligvis ingen, av budsjettforutsetningene ville da være kjent.

På det tidspunkt GF avholdes – gjerne i mai, alt. juni (frist for avvikling av GF er «innen utgangen av juni» – jfr. Lov om burettslag og lagets vedtekter), ville nærmere halve regnskapsåret være passert, og det måtte i så fall være et revidert budsjett som ble drøftet.

Det er vanskelig å se for seg hensikten med det, hvis da ikke forutsetningene hadde endret seg *vesentlig* i løpet av første halvdel av regnskapsåret.

Budsjettbehandling:

Å sette opp et budsjett er styrets ansvar, det er det viktigste økonomiske verktøyet styret har å styre etter gjennom regnskapsåret. Budsjettet ferdigstilles gjerne i november året før, og dette har to hovedårsaker:

- a) Forutsetningene for kostnadssiden i neste års budsjett blir gjerne kjent på slutten av det innværende året, i og med at både borettslag, bedrifter og andre organisasjoner setter opp sine budsjetter, med virkning fra januar det kommende året.
- b) Gjør kostnadsøkningene det nødvendig å øke inntektene, så er felleskostnadene eneste «inntektsmulighet» et borettslag har.

Endringer av felleskostnadene skal varsles en måned før det gjøres gjeldende, d.v.s. senest 1. desember dersom endring skal gjelde fra januar og dermed ha helårsvirkning.

Dersom en venter en eller flere måneder med å øke inntektssiden (felleskostnadene), ville en, etter all sannsynlighet, møte (minst) to store utfordringer:

- I. I og med at kostnadene øker fra januar det aktuelle året, mens inntektene økte f.eks. fra mai, ville en etter all sannsynlighet komme i likviditetsvansker (ikke ha kapital til å betale løpende utgifter) tidlig i året. Borettslaget kunne bli påført ekstra kostnader i form av gebyrer, ekstra renter eller andre økonomiske konsekvenser av for sein betaling.
- II. For å «hente inn igjen» de inntektene som en i utgangspunktet måtte for å dekke løpende kostnader og planlagte arbeider (noen allerede påløpt/betalt), ville felleskostnadene måtte økes prosentvis mer enn en ville ha gjort hvis det gjaldt fra januar. Resultat: En høyere økonomisk belastning (kanskje en dobling) for den enkelte andelseier – riktignok over kortere tid (færre måneder) – men uansett en unødvendig stor belastning over kort tid. Dermed kan det oppleves som at en har det som kalles en «rykk og napp» økonomi som ikke er forenlig med god styring av økonomien.

Et budsjett er ikke en fasit for året som kommer. Det er et estimat basert på de kjente, og i noen tilfeller ukjente men forventede, utgifter som vil påløpe i budsjettåret. Disse må så balanseres opp mot mulighetene for inntekter. Så vil arbeidet med budsjettet klargjøre hvor det er mulig å minske kostnadssiden (reducere aktivitet) eller øke inntektssiden (høyere felleskostnader) for å få budsjettet i balanse. Det er styrets ansvar.

Budsjett legges fram for GF sammen med regnskapet for siste år (altså året før), og er en orienteringssak for GF. Budsjettet har, jfr. det som er nevnt over, allerede vært i bruk som styringsverktøy for styret fra 1. januar og frem til GF.

Ad. Langtidsbudsjett

Det er høyst uvanlig å lage et langtidsbudsjett for et borettslag, i alle fall i et ordinært driftsår. Men - det gjøres i forbindelse med større arbeider, f.eks. rehabilitering. Da vil et slikt budsjett være et utmerket redskap for å planlegge det aktuelle prosjektet.

Imidlertid, når det gjelder ordinære driftsår, vil et langtidsbudsjett ha mindre nytte, fordi Noen av de store postene på kostnadssiden er kostnader styret ikke kan påvirke på noen måte, og er til dels uforutsigbare. Det gjelder først og fremst:

- **Eiendomsskatt.** Denne fastsettes politisk og endres (vedtas) med relativt kort varsel.
- **Kommunale / offentlige** avgifter og gebyr.

Andre kostnader som styret til en viss grad kan påvirke, men må uansett forholde seg til:

- **Renter.** Dette er som kjent i all hovedsak styrt av den til enhver tid gjeldende styringsrenten og den långivende bank sitt rentenivå. Den kan – til en viss grad – styres av borettslagets styre (fastrente og individuelle forhandlinger), men vil i hovedsak styres av markedet og den aktuelle renteutvikling.
- **Konsumprisindeksen (KPI).** Økning av priser (varer og tjenester) i samfunnet generelt påvirker borettslagets økonomi i stor grad. Muligheter for styring/påvirkning her er individuelle avtaler (rabatt) en klarer å forhandle seg frem til. Ulempen med slike avtaler er selvsagt at en dermed «låser» seg til en leverandør, og det vil være lite for individuelle prisdrøftinger i enkeltsaker.

Ut over det må en senke kostnadsnivået ved å redusere virksomheten / aktiviteten, noe som ikke alltid er forenlig med planlagt og nødvendig aktivitet.

- **Strømpris.** Det er muligheter for å påvirke kostnadene for strøm. Prestestien borettslag har tatt et viktig grep ved å installere et varmeanlegg basert på bruk av bergvarme og varmepumpe. Dette sparer borettslaget for mye av kostandene ved at det er en energieffektiv måte å varme vann på, til en vesentlig lavere pris enn markedspris. I tillegg er det miljøvennlig, noe som også er viktig for et bofelleskap.

Men det vil være en kostnad i strømforbruk, og der en må forholde seg til markedspris.

I forhold til **inntekter** må borettslaget forholde seg til det andelseierne betaler inn over felleskostnadene. M.a.o. så må det i et evt. langtidsbudsjett budsjetteres med en øking av inntekter (økning av felleskostnadene i perioden, f.eks., 5 år) som står i forhold til budsjetterte kostnader. Dersom så budsjettforutsetningen uventet endrer seg på kostnadssiden, vil en også måtte endre inntektssiden. Dermed ville den ønskede forutsigbarheten bli en smule illusorisk, og kanskje forvirre mer enn trygge.

Et annet forhold er at enhver økning av felleskostnadene må varsles med minst en måneds varsel. Dermed kan ikke et langtidsbudsjett egentlig vise konkret beløp for felleskostnadene de neste årene, det bestemmes altså ved fastsettelse av neste års budsjett

Konklusjonen er dermed: Å innføre langtidsbudsjett er relativt bortkastet, all erfaring tilsier at ressursbruken vil ikke stå i forhold til nytteeffekten.

Ad. 2:

Borettslaget utarbeider hvert år – i forbindelse med utarbeiding av budsjett – en plan for vedlikeholdet det påfølgende året. Denne planen danner grunnlaget for kostnadene det budsjetteres med i forhold til vedlikehold, og styret prioriterer de aktuelle oppgavene. Styret benytter denne planen for å målrette arbeidet og sikre at midlene blir benyttet på best mulig måte, til rett tid.

Når det gjelder en vedlikeholdsplan for de neste fem årene, så har styret ikke gjort dette. Selvsagt kunne en benyttet profesjonelle aktører og utarbeidet en oversikt over hva en burde få gjort i løpet av f.eks. en femårsperiode. En slik jobb vil selvsagt ha en kostnad i seg. Så er det også et faktum at en slik plan ville være uten hensikt hvis en ikke har midler til å utføre arbeidet. Dermed er en tilbake til det som beskrives i overstående begrunnelser for ikke å ha et langtidsbudsjett.

Og - dette er nok en del av årsaken til at det ble lagt frem en revidert Lov om burettslag som ikke omhandlet langtidsbudsjett eller vedlikeholdsplaner som gikk over flere år.

Det må samtidig understrekes at dette ikke betyr at styret ikke har kontroll på vedlikeholdet og tilstanden på borettslagets bygningsmasse. Dette følges opp kontinuerlig av bl.a. vaktmester, aktuelle firma som leies inn til mindre arbeid og ikke minst i forhold til meldinger fra andelseiere. Og selvsagt blir det utarbeidet både plan og budsjett dersom det skal settes i gang større arbeider.

Styrets konklusjon:

Styret støtter ikke forslag til endring i vedtektene. Styret kan ikke se nytten i å endre de velfungerende rutiner borettslaget har hatt på budsjettering og planlegging av drift/vedlikehold i hele borettslagets eksistens.

Budsjettet som fremlegges for GF sammen med fjorårets regnskap er for det år vi da er inne i, og bygger på erfaringstall fra foregående år og tidligere år. Styret ser kun behov for langtidsbudsjett når eventuelle større rehabiliteringsprosjekter er planlagt, og slike er ikke planlagt for de kommende år.

Selv om det de siste år har vært noen få «overskridelser» i reelle kostnader i forhold til det budsjetterte, noe som skyldes eksempelvis overraskende kraftige økninger i strømpriser og økte rentekostnader, ser vi ikke disse forholdene mellom budsjett og regnskap så alarmerende at endring av rutiner er nødvendig.

Styrets forslag til vedtak:

Endringsforslaget forkastes.

Vedtatt:

Vedtatt med overveldende flertall
7 stemte blankt

SAK. 06 VALG (jf. Vedtektenes §7).

80 stemmer to delegater har gått

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026.

Valgkomiteens forslag Per Berle 30 Ny.
andre forslag Jan Gunnar Bøe 51
Resultat av avstemning Jan Gunnar Bøe

Styremedlem - for perioden 2024 - 2026.

Valgkomiteens forslag Sandra Helen Østrem Bartz Ny. 78 stemmer i blank
Andre forslag 18 Grette Sævi, Johnny Hansen, Per Berle
Resultat av avstemning Per Berle

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag Helena Sjursen Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning Helena Sjursen

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag André Liljedahl Jonberg Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning André Jonberg

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag André Olstad Ny. Sandra Helen Østrem Bartz
Andre forslag
Resultat av avstemning Sandra Helen Østrem Bartz

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens forslag Ingvild Meland Ny.
Andre forslag
Resultat av avstemning Ingvild Meland

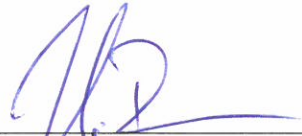
Innstilling til Valgkomite:

Silje Henriksen
John Erik Fiske

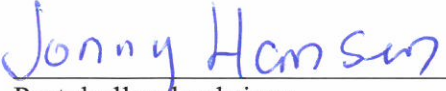
Vedtak:


Silje Henriksen
John Erik Fiske

**Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag
Dato 25.4.2024.**


Møteleder


Referent


Protokollunderskriver


Protokollunderskriver

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag

Dato 8.5.2025.

Møte ble åpnet av:

Bjørn Wisnes

Til stede fra styret:

Bjørn Wisnes

Jan Gunnar Bø

Karen C. Heldal

Inge Olsen

Pet Beele

Fra boligbyggelaget:

Kristine Høyen

Andre:

Antall andelseiere til stede:

60

Antall godkjente fullmakter:

18

Godkjenning av innkalling.

Innkalling ble utsendt/utlevert 29.4.2024

Vedtak:

Godkjent

SAK.01 KONSTITUERING.

Valg av:

a.

Møteleder (jf.br1 § 7-9)

Forslag:

Jan Gunnar Bø

Vedtak:

Godkjent

b.

Referent.

Forslag:

Karen C. Heldal

Grethe Soudnes

Vedtak:

Godkjent

c. Protokollunderskrivere (to).

Forslag:

Karl Aufheim
odd Kjerland

Vedtak:

Godkjent

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

Forslag:

Eivind Kullås
Katherine Terquasån

Vedtak:

Godkjent

e. Godkjenning av saklisten.

Forslag:

Godkjent

Vedtak:

Godkjent

SAK. 02 ÅRSMELDING FRA STYRET.

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

Vedtak:

Godkjent

Merknader:

.....

.....

Årsmeldingen foreslås tatt til orientering.

Vedtak:

Godkjent

SAK. 03. ÅRSREGNSKAP.

Årsregnskapet ble gjennomgått av:

Kristine Høsten.....

Merknader:

.....
.....
.....

Vedtak:

Godkjent.....

Budsjett ble fremlagt til orientering.

SAK. 04 GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Valgkomiteen har på bakgrunn av intervjuene med styremedlemmene estimert at det legges ned arbeid tilsvarende ett årsverk totalt av styret inkludert varamedlemmene. Ved forrige generalforsamling ble styrehonoraret fastsatt til 591.150,-

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret justeres tilsvarende KPI for perioden januar 2024 til januar 2025: 2,35%. Styrehonoraret foreslås endret til 605.042,-

1.

Vedtak:

Godkjent.....

.....
.....

SAK. 05 VALG (jf. Vedtektenes §7).

Styreleder - for perioden 2025 - 2027.
Valgkomiteens forslag Bjørn Wisnes Gjenvalg.
andre forslag
Resultat av avstemning Bjørn Wisnes.....

Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.
Valgkomiteens forslag Inge Olsen Gjenvalg.
andre forslag Karen Heldal Gathe Saudsnæs
Resultat av avstemning Karen S. + Heldal.....

Styremedlem - for perioden 2025 - 2027.
Valgkomiteens forslag Helena Sjursen Ny.
Andre forslag Gathe Saudsnæs
Resultat av avstemning Helena Sjursen.....

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag Andrè Liljedahl Jonberg Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning Andree L. Jonberg.....

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag Ingvild Meland Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning

Varamedlemmer for ett år:
Valgkomiteens forslag Sandra Helen Østrem Bartz Gjenvalg.
Andre forslag
Resultat av avstemning Sandra Helen Ø. Bartz.....

Varamedlemmer for ett år: Andrè Olstad Ny
Valgkomiteens forslag
Andre forslag
Resultat av avstemning Andree Olstad.....

Innstilling til Valgkomite:

Karl Alfheim

Sijje Henriksen

Camilla Mevatne

Forslag: Sturets innstilling om en styrerepresentant

Vedtak: Karl Alfheim

Godkjent Sijje Henriksen

Camilla Mevatne

+ 1 oppnevnt av styret

Generalforsamling i Grendahuset Prestestien Borettslag

Dato 8.5.2025.

Jan Gunnar Bø
Møteleder

Gretne Soudsnes Karen Helda
Referent

Karl Vilis Alfheim
Protokollunderskriver

Odd Karlsen
Protokollunderskriver



Adresse

Prestestien 16, 5118 ULSET

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247514

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139742176

Gårdsnummer

188

Bruksnummer

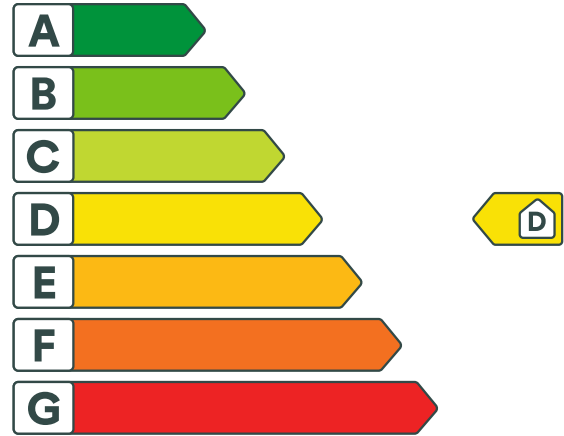
29

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1970

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 546 kWh



Prestestien 16, 5118 ULSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/29/0/0

Utlistet 08. oktober 2025

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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261645198	Grunneiendom	0	Ja	76 539,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1968		92,3 %
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.1972		5,0 %
51340000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1971		2,4 %
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.1975	190002228	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51340002	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 211, UTVIDELSE AV HAUKEDALEN SKOLE	190330385	31.08.1993
51020001	31	ÅSANE. GNR 188 OG 189, REGULERINGSENDRING		21.10.1968
3600001	31	ÅSANE. DEL AV GNR 188, MYRDAL FELT A8, JUSTERING TOMTEGRENSE		06.06.1978

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	74,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	24,8 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	1,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	2,7 %
9930000	1 - Nåværende	490 - Båndlegging etter annet lovverk	0,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3600003	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 1 OG 3, MYRDAL, GARASJER	3	190410372
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3605100	32	ÅSANE. MYRDAL FELT G 10 OG G 12	3	-
51340102	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 509, HAUKEDAL, SPONDALLEN ØST	3	201815165
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	1	202228976
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
50530000	30	ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN	3	-
(N/A)	35	Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger	1	202512763

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. oktober 2025



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



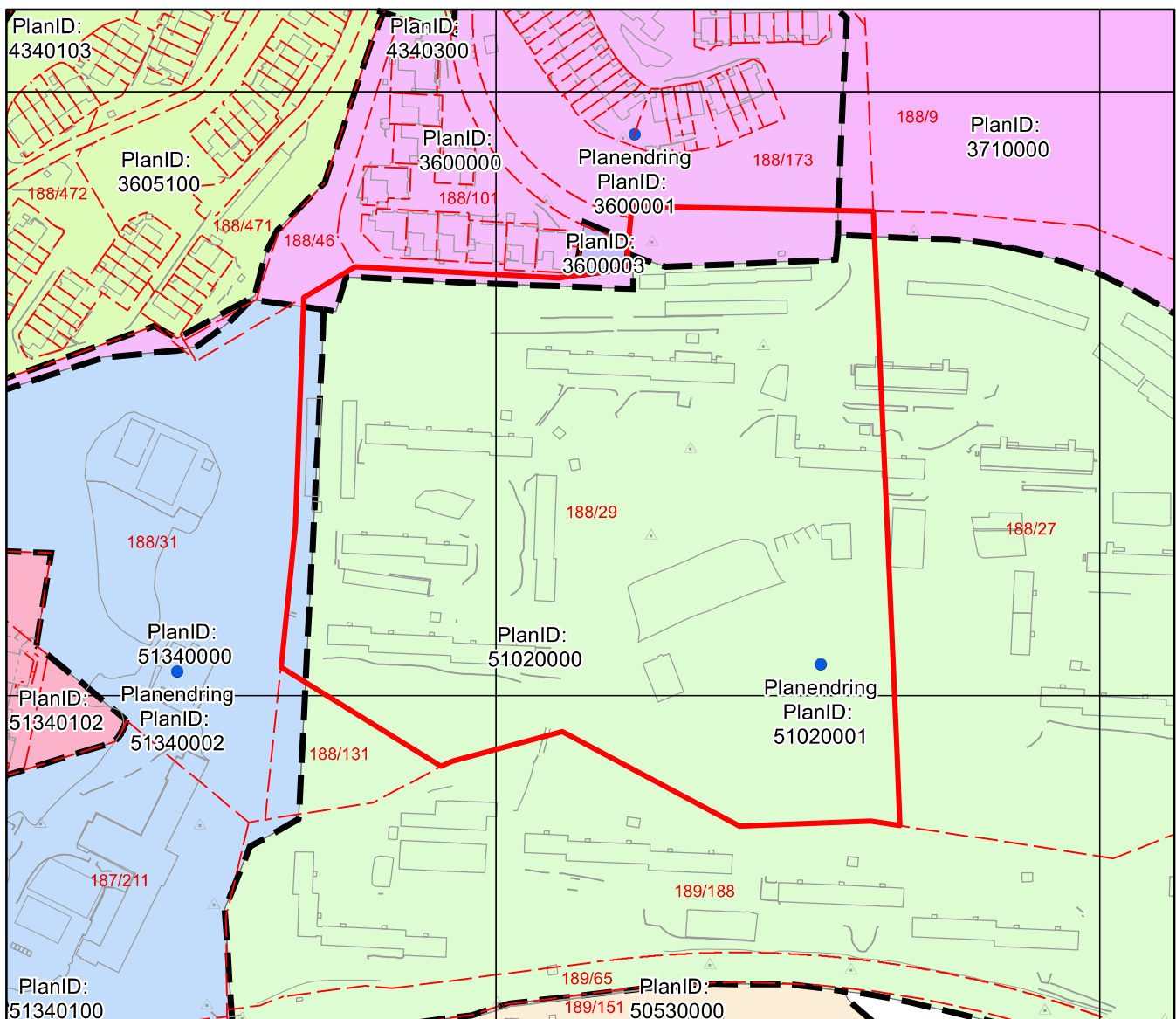
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.10.2025 Adresse: Prestestien 22 m.fl.

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:
3600000, 3600003, 3710000, 51020000, 51340000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51020000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0

Dato: 08.10.2025

Adresse: Prestestien 22 m.fl.

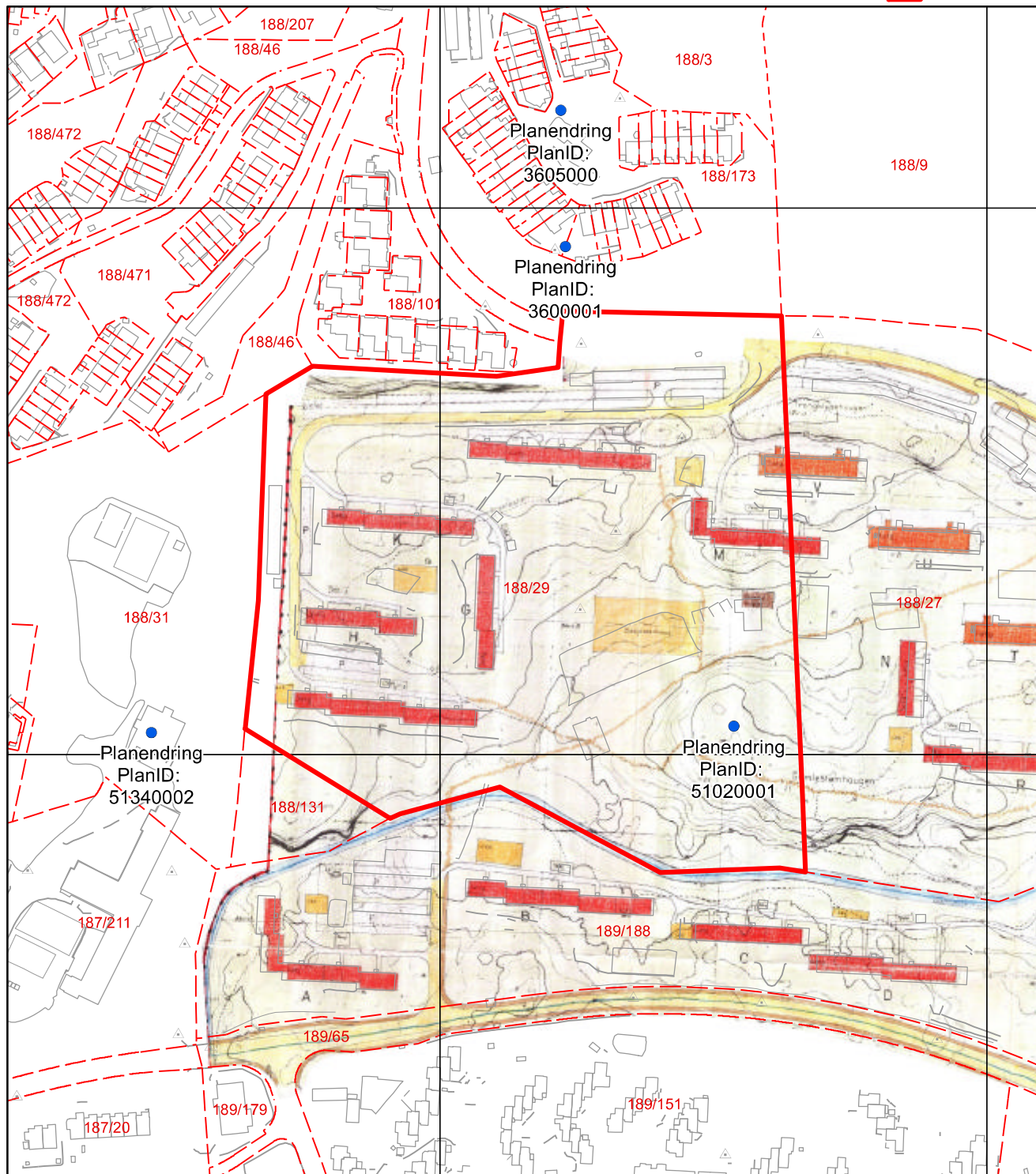


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering





BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

TEKNISK KONTOR

102


REGULERINGSPLAN FOR


MYRDAL DELER AV GNR. 88 BR NR 1-3-9-4

ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR. NR 1 OG 65

MÅL 1:1000

	Veg ^m /fortog		Blokk 3 og 4 etg
	Kjørbar gangveg Felles avkjørsel.		Hoghus 13 etg.
	Utvidelse Parkering		Lekeplass
	Felles - st areal		Butikk
			Barnehage

 PLANENS BEGRENSNING

 FORANDRING AV STADFESTET PLAN

BERGEN 13. FEBRUAR 1967 REV. 2 JUNI 1967

Ottar Bondarvik ark. m.a.l. 30. APRIL 1968



BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG









TEKNISK KONTOR

REGULERINGSPLAN FOR

MYRDAL DELER AV GNR.88 BR NR 1-3-9-4

ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR NR 1 OG 65

MÅL 1:1000

	Veg ^m /fortog		Blokk 3 og 4 etg
	Kjørbar gangveg		Hoghus 13 etg
	Utvidelse		Lekeplass
	Parkering		
	Friareal		

R.5.102.00.01

●●●● PLANENS BEGRENSNING

BERGEN 13 FEBRUAR 1967

REV. 2 JUNI 1967

Ellen Brenden ark. nr. 1 30 APRIL 1968

R. 5. 102. 00. 01

Möte 21. oktober 1968.

14.00

sp.

PA/BR

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien 39,
5000 Bergen.

Sak nr. 9893 - jnr. 670425-07.

Reguleringsplan for Myrdal, deler av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4, og
Ulvesøter, deler av gnr. 89, bnr. 1 og 65.

Mindre reguleringsendring.

-
- Referert: 1. Gjeldende reguleringsplan stadfest ved brev dagsett
13/8-68 frå Kommunal- og arbeidsdepartementet.
2. Reguleringsføresegner i tilknytning til regulerings-
plan for Myrdal, deler av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4
og Ulvesøter, gnr. 89, bnr. 1 og 65 i Åsane kommune.
3. Brev dagsett 3/5-68 frå Bergen og Omegn Boligbyggelag,
med søknad om godkjenning av endringar i husplaseringar
og vegføringar.
4. Brev dagsett 17/6-68 frå bygnings- og regulerings-
vesenet til bygningsrådet, med tilråding om at bygnings-
rådet godkjenner endringane.

Samsøvates vedtak:

Med heimel i bygningslovens § 28 pkt. 3 og i samsvar med
ovanfor refererte reguleringsføresegner, godkjenner
bygningsrådet dei endringar i husplaseringar og vegfør-
ingar som er vist på reguleringsplan for Myrdal, deler
av gnr. 88, bnr. 1, 3, 9 og 4, Ulvesøter, deler av gnr.
89, bnr. 1 og 65, på kart i M=1:1000, utarbeidd av BOB's
tekniske kontor, dagsett 13. februar 1967, revidert 2.
juni 1967 og 30. april 1968, sign. Ottar Bondevik, med
desse merknader:

1. For alle køyrbare gangveggar må der anleggjast snuplass
for bil eller der må anleggjast rundköyring, slik som
det i forslaget er illustrert på området syd for
Daleelva.
2. Det opphaveleg påtenkte gangvegssystemet, her under
også gangbru over Daleelva aust for Endrehaugen skal
takast med.
3. Endeleg revidert reguleringsplan må sendast bygnings-
rådet.

Eidsvåg i Åsane, 28. oktober 1968.

Rett utskrift:

For





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3600000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0

Dato: 08.10.2025

Adresse: Prestestien 22 m.fl.

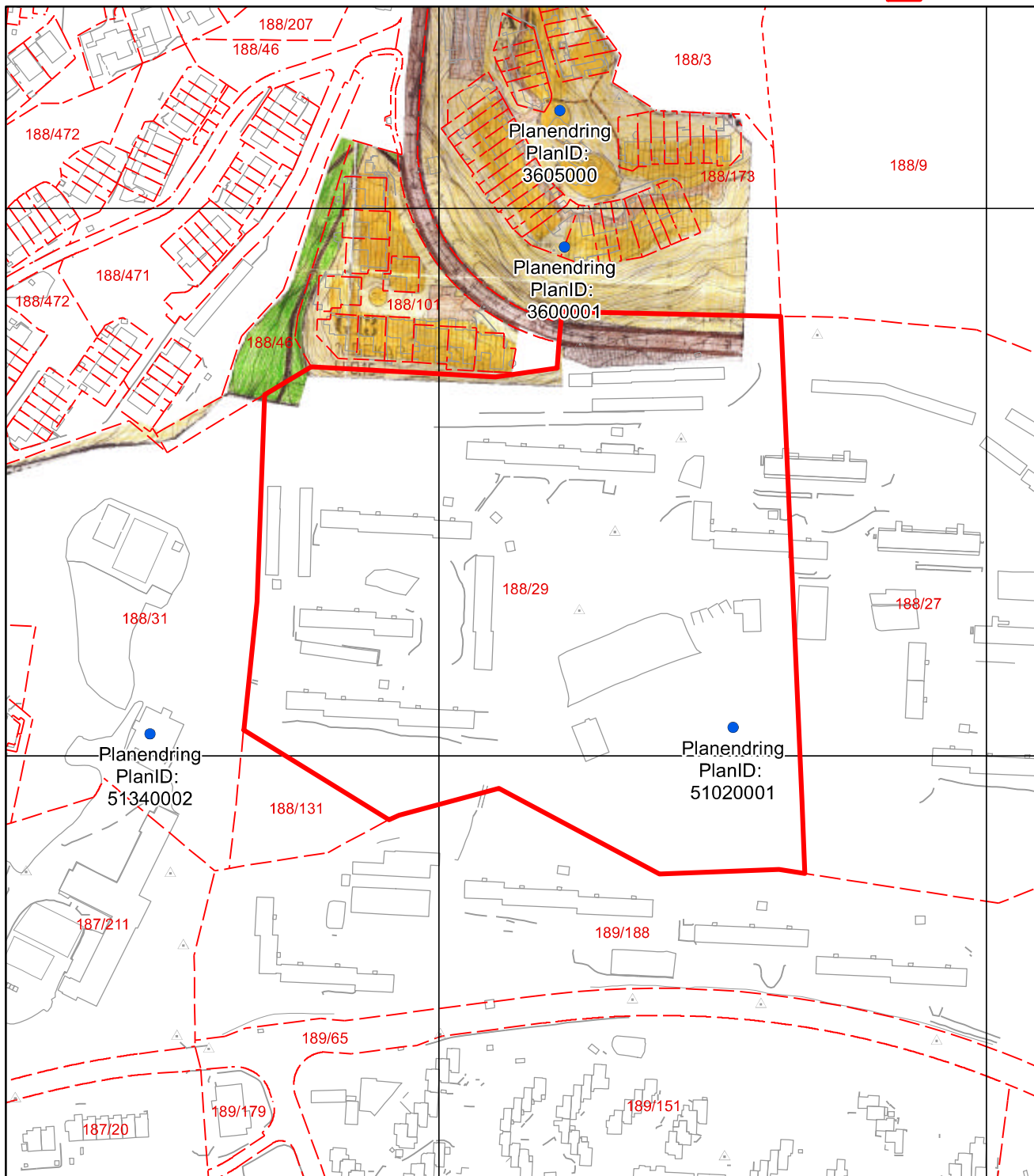


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN OVER DEL AV GR NR. 88
BR. NR. 1 og 3 MYRDAL I ÅSANE,
OMRÅDE "HALLSKARET-NIPA-RIVESKAFDET"



MÅL 1:1000

TENGFORKLARING

<p>Reg Plan Områdets Avgrensning</p>	<p>●●●●●●●● PLANENS BEGRENSNING _____ ELDRE PLAN GRENSE - - - - - FELT BEGRENSNING - BOLIGAREALER</p>	<p>71 03 19 03</p>
<p>Trafikk - Området</p>	<p>— + — + BYGGE LINJE ——— FORTAU } OFFENTLIG VEGER ——— SKULDER } ——— FELLES ADKOMSTVEG ——— FELLES PARKERING/BILOPPSTILLINGSPASSER ——— OFFENTLIG GANGVEIER / STIER ——— FELLES GANGVEIER / STIER</p>	
<p>Bygge - Områder</p>	<p>■ BEGRENSNING FOR FORRETNINGSOMRÅDE ■ SKOLER - FORSAMLINGSHUS O.L. ■ INDUSTRI - FABRIKK - VEKSTEDSINDUSTRI</p> <p>BOLIGOMRÅDER</p> <p>■ BYGGESONER - KONSENTRERT SMÅHUS BEBYGGELSE ■ KVARTALS LEKEPLASS ■ BALL P.L. ■ SAND LEKEPLASS ■ LYSTHEV - KOLNEDAGE ■ EKSISTERENDE BOLIGHUS</p>	
<p>Fri Områder</p>	<p>■ OFFENTLIG PARKOMRÅDE - NATUROMRÅDE</p>	
<p>Spesial Områder</p>	<p>■ FAREOMRÅDE</p>	

PLANEN ER UTARBEIDET AV ARKITEKTENE MNAL HELGE BØRGEN OG BDBROCHMANN OG AV ARKITEKTENE MNAL H TØNJUM OG A TØNJUM I SAMARBEID MED LANDSKAPARKITEKT MNLA EVIK

ANSVARLIG FOR A8, G10, G12. HELGE BØRGEN
BDBROCHMANN

ANSVARLIG FOR G7, G8, G9, G11, G13. A TØNJUM
H TØNJUM
EVIK

BERGEN 15 MARS 1971

Byggesaksnummer
2 5 611 1071
Utlysningssaknr



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3710000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0

Dato: 08.10.2025


Adresse: Prestestien 22 m.fl.

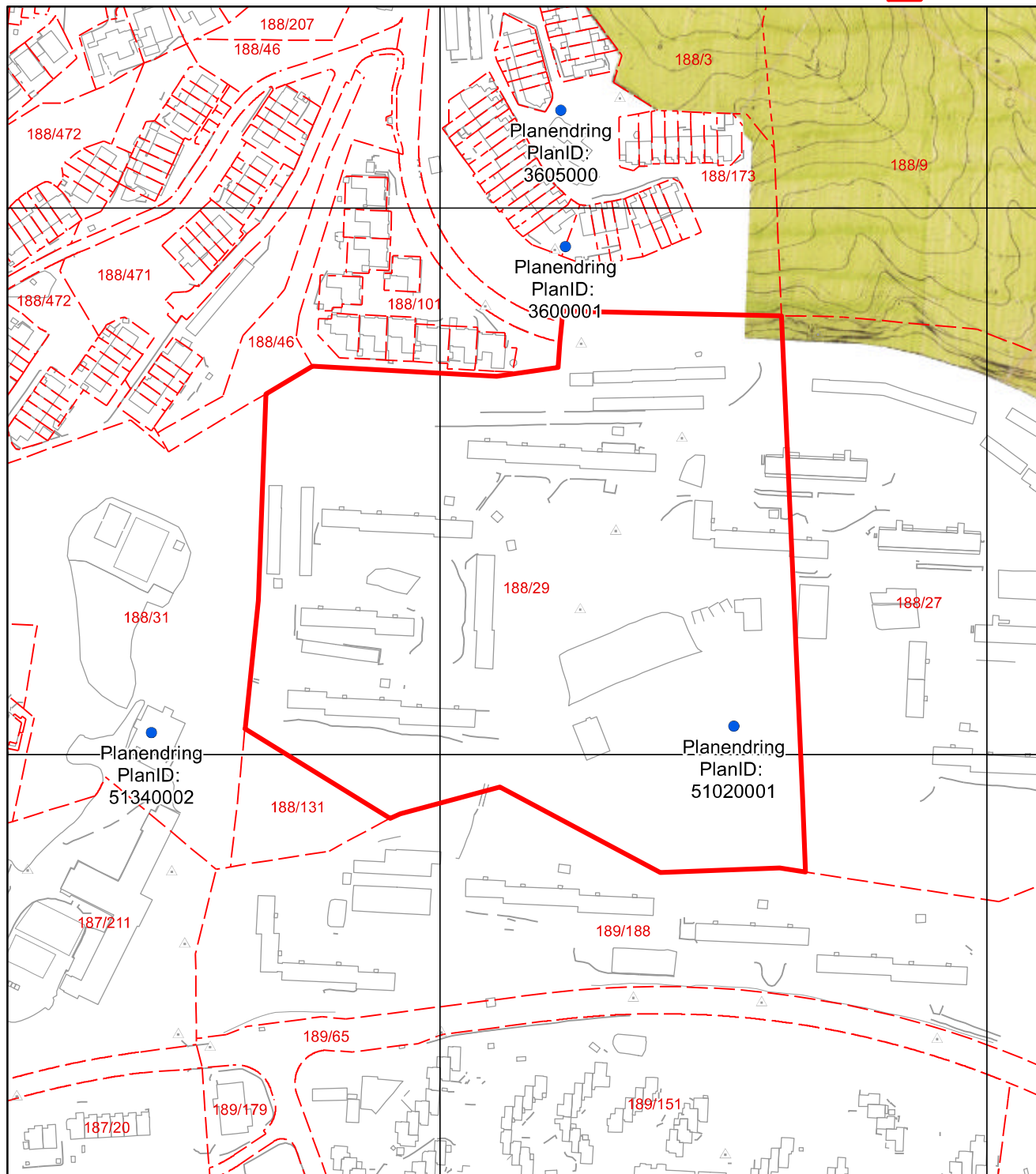


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE SENTER

0 10 20 30 40 50m

GRENSER

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	
REGULERINGSAVD.	
4 JULI 1975	
Arkiv:	504.4
Saksb.	

BYGGEOMRÅDER

- OMRÅDE FOR BOLIGER
- OMRÅDE FOR INTEGRERT BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

- / OMRÅDE FOR KJØRETRAFIKK off/felles
- GANGVEGER offentlig/felles
- MIDLERTIDIG VEGTILKNYTNING

OFFENTLIG FRIMRÅDE

- OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, o.l.

SPECIALOMRÅDE

- FRILUFTSOMRÅDE

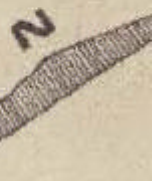
FAREOMRÅDE

- HØGSPENN.LEDN. MED BYGGELINJE

DIVERSE

- EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FYLKESMANNEN I BERGEN	
UTBYGGINGSSEKSJONEN	
01133	15 575
SAK NR.	TEGN NR.



A/s ÅSANE SENTER		<i>R-5-371</i>	
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	15-10-73
aall & løkeland		1: 1000	
ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5 - HOP - TLF. 72 437 INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, GIVIND MAURBETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.		301	2002

Bilag 1

et bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak
16. desember 1974. *Olav Nish*

R.5.371.00



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 51340000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0

Dato: 08.10.2025

Adresse: Prestestien 22 m.fl.

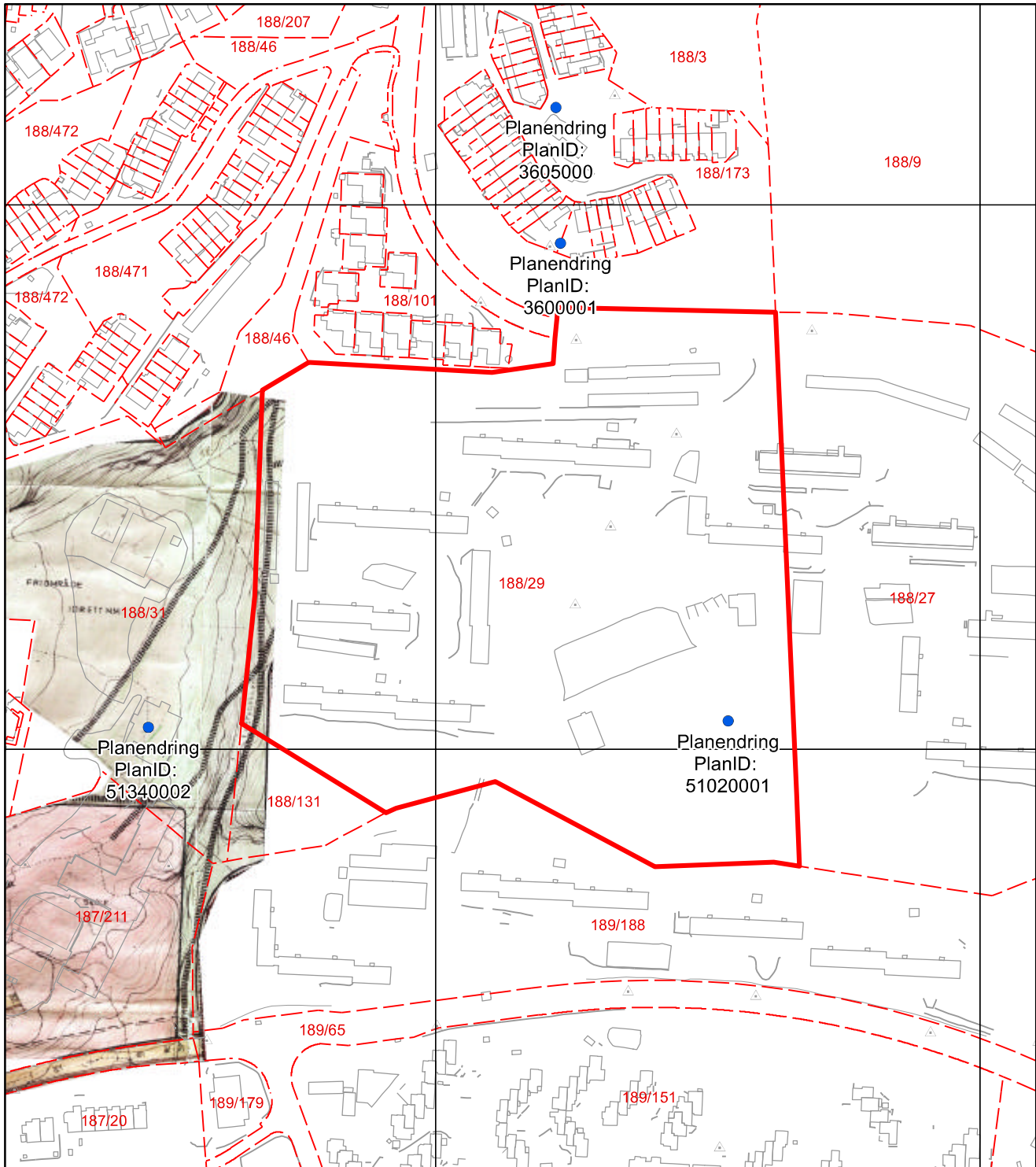


BERGEN
KOMMUNE

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




















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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN FOR HAUKEDAL GNR. 87, DEL AV BNR. 2.5 OG 150 MFL. MYRDAL, GNR. 88, DEL AV BNR. 1 OG 3.

TEGNFORKLARING

	PLANENS AVGRENSNING
	GRENSE ELDRE REG.PLAN
	TRAFIKKOMRÅDER
	PROSJ. OFF. VEG MED BYGGELINJE
	— " — BUSSLOMME
	— " — PARKERINGS - OG FELLES BILOPPSTILLINGSPL.
	— " — FELLES ADKOMST-VEGER OG -PLASS.
	— " — FELL.GANGADKOMST EKSISTERENDE VEGER
	
	SMÅHUS- BEBYGGELSE
	U=0,1-1,5
	
	BOLIGOMRÅDER
	PROSJ. BOLIGHUS MAKS 2 ET
	— " — BOLIGBLOKK
	EKSISTERENDE BOLIGHUS
	INSTITUSJON SOMRÅDER
	FRIOMRÅDER
	KOMM. DEP. TET.

R. 5.134.00.00

134

001860 21.8.70
FL.

HAUKEDAL ÅSANE VESTLANDSKE BOLIGBYGGEL	REGULERINGSPLAN	
REGULERINGSFORSLAG	M. 1 : 1000	13.12 - 69
	SWT	
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M. N. A. L.	288	B03




BERGEN
KOMMUNE

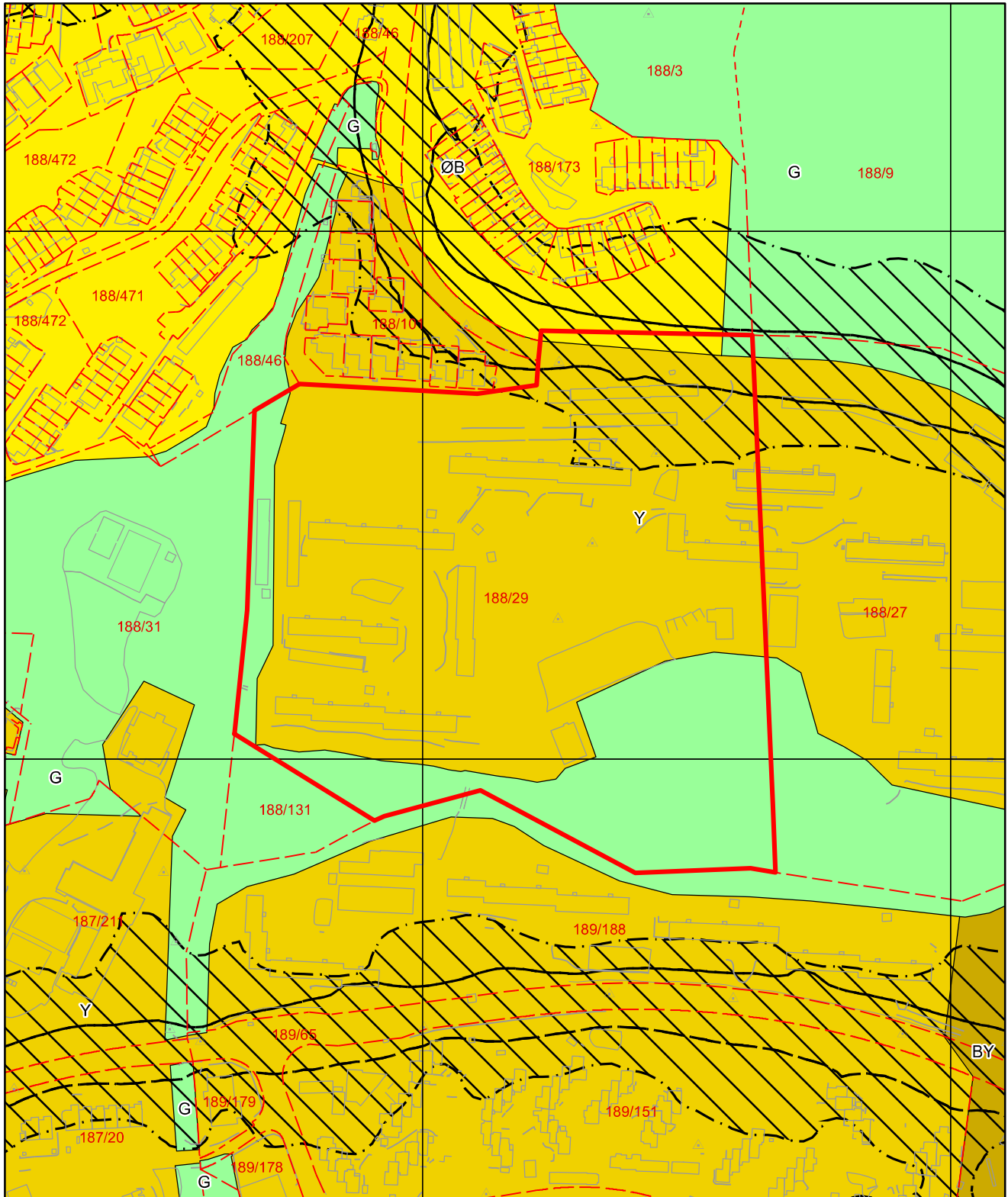
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0
Dato: 08.10.2025 Adresse: Prestestien 22 m.fl.










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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Øvrig byggesone
		 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 08.10.2025

Arealplan-ID: 9930000

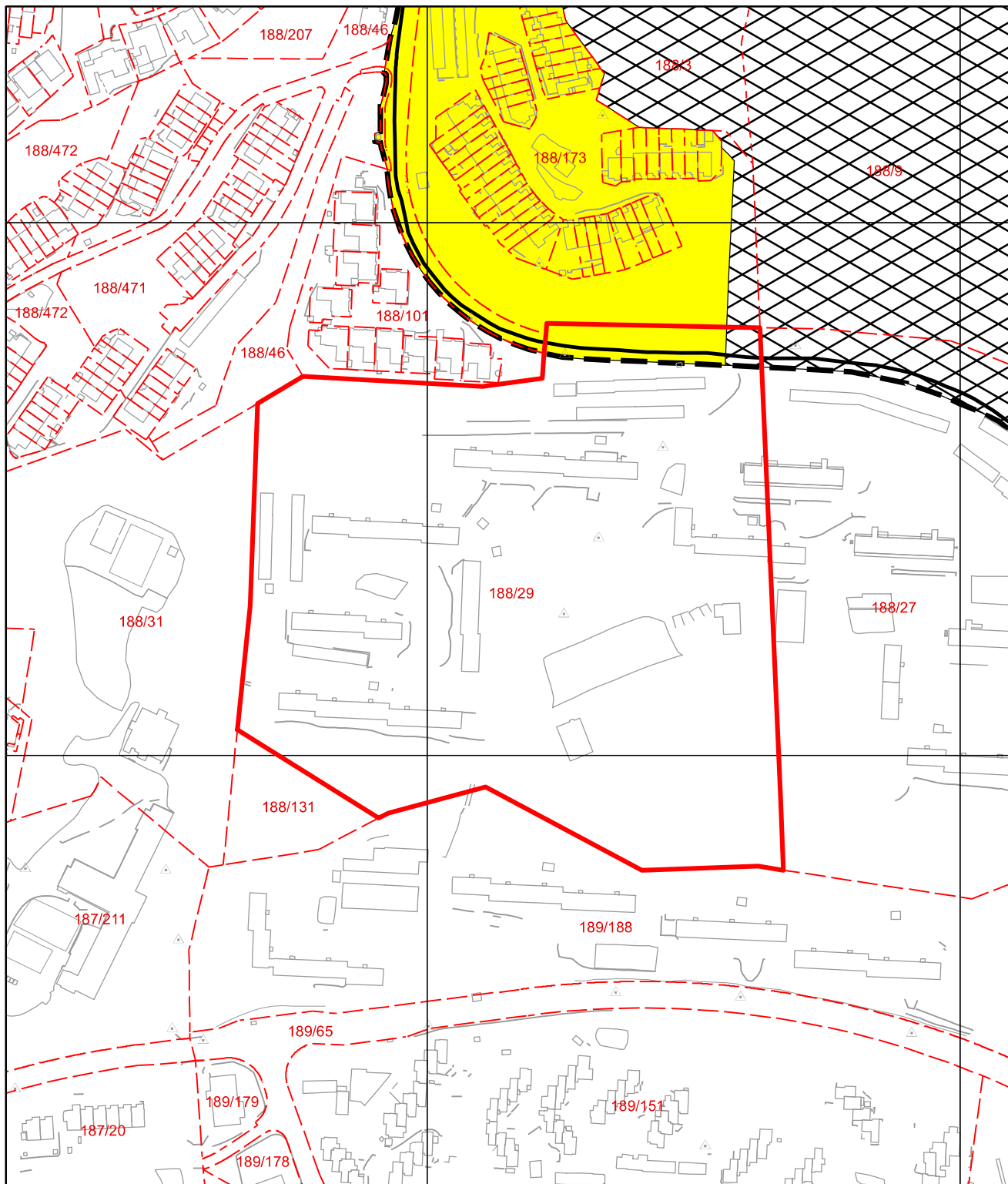
Gnr/Bnr/Fnr: 188/29/0/0

Adresse: Prestestien 22 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985
	Samleveg	 Boligområde (N)
	Arealformålgrense	 Båndlegging etter annet lovverk (N)

PRESTESTIEN BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR GARASJER

1. Prestestien Borettslag har bygget og eier garasjer på borettslagets eiendom. Borettslavere i borettslaget har fortrinnsrett til leie av garasjene ved fordeling av styret.
2. Leietakeren er ansvarlig for skader og vedlikehold av den garasjen han disponerer og borettslaget er uten ansvar for skader som måtte bli påført bilen m.v. i garasjen.
3. Leieren plikter til enhver tid, å benytte garasjen og ikke oppta andre parkeringsplasser på borettslagets eiendom. Dersom garasjen ikke brukes som forutsatt, kan kontrakten heves med 1 måneds varsel.
4. **Det vil bli innkrevd en månedlig leie til dekning av løpende utgifter som:**
vedlikehold, avdrag, renter o.s.v.
Leibeløpet fastsettes av borettslagets styre på grunnlag av driftsregnskapet for garasjene. Det er videre en forutsetning at utgifter i forbindelse med garasjene ikke belastes andre borettslavere i borettslaget.
Det betales 5 mnd. forskuddsleie i depositum. Depositum blir utbetalt ved skriftlig oppsigelse av leieforholdet.
5. **Ikke betalt garasjeleie.**
Ved skyldig garasjeleie vil det bli skiftet lås i garasjedøren. Garasjen vil ikke bli åpnet før gyldig kvittering for betalt leie forevises på kontoret.
Ved gjentakelser opphører leieforholdet med borettslaget, og en må sette seg nederst på venteliste for å få tildelt ny garasje.
6. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke, og kun i forbindelse med fremleie av leilighet. Prestestien Borettslag står for utleien av garasjene.
Styret skal opprette venteliste over søkere blant borettslavere som har fortrinnsrett til leie iflg. 1.
7. Leierett til garasje bortfaller ved flytting fra bolig i Prestestien Borettslag, men ikke ved internt bytte.
8. Leietaker får utlevert 1 stk. portåpner og 2 stk nødnøkler.
9. **Garasjene skal til enhver tid være låst.**
10. Det er ikke tillatt å ha avskiltet kjøretøyer stående på parkeringsplass eller i garasje. Avskiltet kjøretøyer skal straks, og senest innen 2 dager, meldes fra til styrekontoret og fjernes senest innen en måned.