

Vognstølbakken 4



Velkommen til

Vognstølbakken 4



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Landås

Utsiktsperle med stor uteplass! Vedovn, gode solforhold og mulighet for parkering. Kort gange til buss

Prisantydning	3 190 000,-
Fellesgjeld	13 688,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 213 248,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 373,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948

Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vognstølbakken 4. Leiligheten er tilhørende et trygt, veldrevet og hyggelig borettslag som har pent opparbeidet uteområde og fellesarealer. Området byr på koselige parker, hyggelige og rolige nabolag og du har kort vei til det du trenger i hverdagen!

- Fantastisk utsikt med magiske solnedganger
- Superkoselig uteplass på 6 m^2
- Høy under-etasje med skjermet beliggenhet og egen inngang
- Flere oppgraderinger i løpet av eiers tid
- Nydelig tregulv i gang
- Mulighet for parkering med elbillader
- Flotte brede vinduskarmer

En smakebit av nærområdet:

- 3 min gange til buss med hyppige avganger
- Bybanen
- Sentrum
- Haukeland
- Studiesteder
- Nydelige turområder

Innhold:

- Entrè, stue, kjøkken, gang, soverom og bad
- Tre disponible boder

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
BRA-e: 7 kvm. 2 eksterne boder i kjelleren.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Syd-vestvendt solplass som disponeres av denne andelen.

IMOTIV.NO

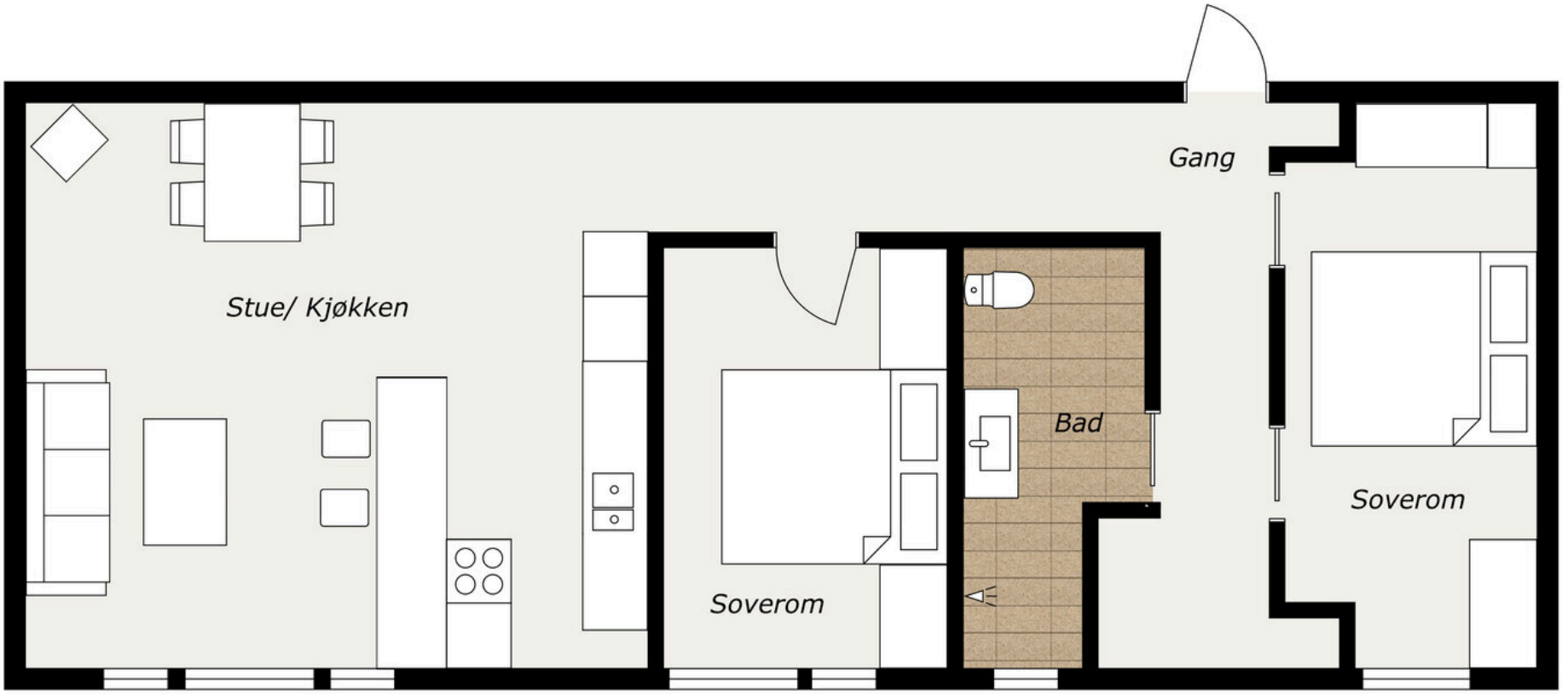
Vognstølbakken 4



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Vognstølbakken 4
Alternativ planløsning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




WILLIAM MORRIS




WILLIAM MORRIS
LE RÊVE JAUNE


LE RÊVE JAUNE




NORGE








LE RÊVE DÉCOR
KINFOLK TRAVEL


HVERDAGSMAT


HVERDAGSMAT
LEXINGTON COMPANY








weber









Informasjon

Vognstølbakken 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0191/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161, bnr 103 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 35 i Fellesbygg 1 Og 2 Borettslaget, org.nr. 946757934

Selgere
Bendik Julnes Kjøll
Marie Sløgedal Kjøll

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
13 688,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 203 688,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 213 248,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 222 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-e: 7 kvm. 2 eksterne boder i kjelleren.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Syd-vestvendt solplass som disponeres av denne andelen.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Solforhold

Gode solforhold på eiendommen som du kan nyte hele dagen om sommeren.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i første etasje og inneholder:
- Entrè, stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
- I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder, to like ved leiligheten og litt større bod på loft.

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet.

Modernisering og påkostninger

- Satt inn downlights i stuen.
- Satt inn veggovn i stuen.
- Kjøpt nytt toalett.
- Malt hele leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid på bad:
- Det ble satt inn nytt toalett i 2024. Arbeid utført av faglært, VVS Svalland.

Utført arbeid på elektriske anlegg:
- Det er satt inn spotter av RGR Elektro. Det foreligger samsvarserklæring.

Kontroll elektriske anlegg:
- El-kontroll våren 2025.

Installert el-billader:
- Det er el-billader på parkeringsplass. Parkeringsplass blir tilgitt etter ansiennitet.

Insekter / skadedyr:
- Borettslaget har hatt fagfolk inne for skjeggkre for 1-2 år siden. Ikke sett siden.
- Fikk opplyst på årsmøtet nå i 2025 at det har vært noe rotteproblematikk i naboblokk (Vognstølbakken 2) og noe i blindkjeller. Men selgere har aldri hatt problemer med dette.

Foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger:
- Vi hadde takstmann inne våren 2025 som gjorde tilstandsvurdering.

Arealoppmålinger av boligen:
- Takstmann inne vår 2025.

Planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden:
- Det skal startes prosjekt med rørfornying. Usikker når oppstarten blir. Den månedlige felleskostnaden er allerede satt opp for å ta høyde for dette.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Øystein Lunde AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Bygningen har vegger mot grunn av betong/murkonstruksjoner.
Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er utvendig tekket med skifer.
Etasjeskiller er av trolig trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer grunnet alder og slitasje.
- Dører grunnet alder.
- Balkong, terrasse og rom under balkonger grunnet slitasje på terrassebord.
- Radon grunnet det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- U.etg bad - Overflater vegger og himling grunnet alder.
- U.etg bad - Overflater gulv grunnet krav til fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.
- U.etg bad - Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder.
- U.etg sanitærutstyr - Sanitærutstyr og innredning grunnet alder.
- U.etg bad - Ventilasjon grunnet alder.
- Kjøkken - Overflater og innredning grunnet slitasje.
- Kjøkken - Avtrekk grunnet kullfilterventilator.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Krypkjeller
- Felles vaskekjeller
- Tilliggende konstruksjoner våtrom

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Gulvvarme på kjøkken og bad.
- Vedfyrt ovn.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 373,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold, renter og avdrag på lån, driftskostnader, kommunale avgifter/eiendomsskatt, dugnad og TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
TV/Internett kr. 469,-
Dugnad kr. 100,-
Andel felleskostnader kr 3 894,-

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 868 246,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 472 982,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett inngår i felleskostnadene, og leveres av Bergen fiber/Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av totalt 58 leiligheter fordelt over fire bygg.

For øvrig informasjon se borettslagets hjemmeside: https://fellesbygg.no/

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Denne utlyses parallelt/etterkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Styret foretrekker personlig oppmøte for styregodkjennelse. Dette avtaler kjøper

med styreleder.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 13 688,-pr. 28.03.2025

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34117641696
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,72%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 13 687,50
Total saldo lån: 1 000 816,00
Innfrielsesdato: 30.06.2030

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 359 044,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det er ingen pliktig dugnad. Det kalles inn til fellesdugnad vår og høst. Deltakelse på dugnad kompenseres med fradrag i felleskostnadene.

Dyrehold

Beboere som vurderer å anskaffe kjæledyr, må søke om styregodkjenning for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 57698195

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 447 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, diverse beplantning, interne veier og parkeringsplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vognstølbakken 4 ligger i et populært og veletablert boligområde på Landås – et område som kombinerer det beste fra byliv og naturnær ro. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte turområder som Ulriken, Store Lungegårdsvann og Tveitevannet like i nærheten. For deg som liker å starte dagen med en fjelltur, eller bare nyte en rolig spasertur i grønne omgivelser, er dette et ideelt utgangspunkt.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass kun 3 minutter unna. Herfra tar bussen deg enkelt til Bergen sentrum på 11 minutter, noe som gjør området attraktivt både for studenter, pendlere og byentusiaster. Høgskulen på Vestlandet (HVL) ligger også i nærheten, og gjør boligen spesielt aktuell for studenter og ansatte ved studiestedet.

I nærområdet finner du også koselige parker som Christieparken og Gratishaugen – perfekte for avslappende dager ute. På kampdager merker du den unike atmosfæren som sprer seg fra Brann Stadion – du kan kjenne den yrende stemningen i gatene, enten du heier fra tribunen eller hjemmefra.

Å bosette seg i Vognstølbakken 4 er perfekt for deg som ønsker det beste fra begge verdener – et rolig og etablert boområde med nærhet til både byfjell, natur og byens mangfoldige tilbud.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne den fantastiske beliggenheten og utsikten til leiligheten. Det er den perfekte plasseringen på Landås. Her har en nærhet til buss, butikker, gåturer, Ulriken etc. Videre er det et rolig og veldig trivelig område hvor det er trygt og godt å bo.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Våre favoritturer i nabolaget er uten tvil å kunne gå rett opp til Ulriken, og så videre til Landåsfjellet eller over vidden. En er utrolig privilegert som bor så tett på mange fantastiske turmuligheter.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Bruker 3 min på å gå ned til nærmeste busstopp. Her kan en ta buss nr. 5, 6, 12 og 20. Videre er det kun 10 min gange ned til Haukeland hvor en kan ta buss nr. 27 som går ut til Åsane gjennom Fløyfjellstunnelen.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er enkelt og greit helt fantastisk!

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Fridalen og ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Her går følgende ruter:
- 5 til Fyllingsdalen terminal / Sletten
- 6 til Lyngbø / Birkelundstoppen
- 12 til Lønborglien / Lægdene - Montana
- 20 til Storavatnet terminal / Nesttun terminal

Flere av rutene som er nevnt, for uten om 20 til Storavatnet terminal går via Haukeland sykehus og Bergen sentrum.
Rute 20 til Storavatnet terminal går via Danmarksplass.

Rutene gjelder per. 31.mai 2025, og kan være endret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for en 2-etasjes mutbygning (3 hus) med hageleiligheter datert 26.11.1959.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent

Det opplyses om at opprinnelig kott i gang er fjernet og innlemmet i gangen. Det er søknadspliktig å omgjøre fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig til privat.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er:

- Sentrumsformål - Byfortettingssone 63,9%
- Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone 36,1%

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Luftkvalitet - røs sone 100%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100%

Eiendommen er også underlagt kommunedelplan for Årstad/Fana/bergenhus. Kdp Landås. Formålet i kommunedelplanen er:
- Boligområder 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanId: 70940000
Saksnr: 202220695
Plannavn: Bergenhus/Årstad. Gnr 161 Bnr 15 MFL., Haukeland universitetssjukehus sørøst.
Prosjektet sitt hovedmål er å avlaste Sentralblokka på Haukeland, og frigjøre areal for pasientfunksjoner i Sentralblokka, ved å tilrettelegge for etablering av et nytt kontorbygg, inkludert areal til patologisk avdeling. Videre skal man ta vare på grøntstrukturen i bakkant og tilføre mer grøntareal (eksempelvis via taklandskap som kan forbindes til stien bak bygget). Det vil også være viktig med samferdselsformål, og sikre god tilkomst for gående/syklende. Gangforbindelse videre til nordre del av Haukeland er viktig å få på plass. Grunnet patologisk avdeling og behov for båretransport, må det vurderes godt hvordan tilkomst, gjennomkjøring og/eller snumuligheter løses, samt biloppstillingsplass.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/103:
13.01.1950 - Dokumentnr: 291 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 980
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

13.01.1950 - Dokumentnr: 291 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

13.01.1950 - Dokumentnr: 291 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 980
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

11.01.1950 - Dokumentnr: 214 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA VOGNSTØLEN 40 X - NÅ UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1185848 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:103

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret holder på med rørfornying i borettslaget. Tidligere entreprenør trakk seg og alternativene er nå og få nytt tilbud på full rørfornying eller kun fornying av avløpsrør med tilbud om rehabilitering av private bad for egen regning. Styret fikk på generalforsamling i 2025 nytt mandat til å starte arbeidet innenfor rammen på 15 millioner kroner fra årsmøtet i 2024, slik at den beste løsningen for laget kan gjennomføres. Planlagt oppstart er høsten 2025 og man må forvente at leilighetene kan være uten fungerende avløp inntil tre uker. Dette kan føre til økte felleskostnader/fellesgjeld, dette er ikke avklart enda. Styret skal ha et møte i uke 25 vedrørende dette. Hør med megler for mer informasjon.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB, medlemskap kan inngås etter budaksept.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,4% av salgssum
Grunnpakke leilighet/tomt kr. 1 500,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 000,-
Visningshonorar og overtagelseshonorar kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 070,-

Samlet skal selger betale kr. 107 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, takst og foto.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Vognstølbakken 4

Vognstølbakken 4

Nabolaget Lægdene - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 ...	**10 min**
108 elever, 4 klasser	0.8 km
Landås skole (1-7 kl.)	**11 min**
454 elever, 31 klasser	0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	**13 min**
466 elever, 42 klasser	1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	**9 min**
129 elever, 8 klasser	0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**12 min**
581 elever, 44 klasser	1 km
NTG Brann Stadion	**9 min**
Langhaugen videregående skole	**13 min**
567 elever, 21 klasser	1.1 km

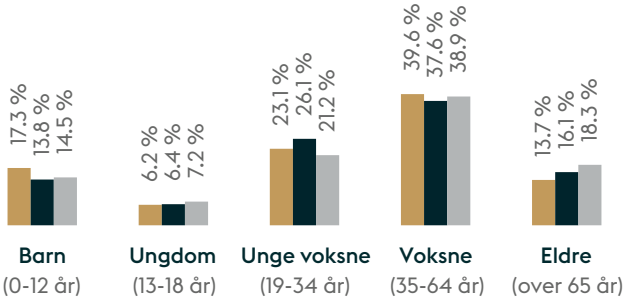
Offentlig transport

Fridalen	**5 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Brann stadion	**14 min**
Linje 1	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**9 min**
Linje F4, L4, R40	4 km
Bergen Flesland	**21 min**

Barnehager

Sollien barnehage (1-5 år)	**10 min**
72 barn	0.7 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 ...	**9 min**
74 barn	0.7 km
Vognstølen barnehage (1-5 år)	**9 min**
68 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lægdene	1 001	475
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bergen lærerhøgskole	9 min
Landåsbanen kunstgress	9 min
Feel24 Landås	12 min
Sammen Kronstad	16 min

«Polig nabolag med høflige mennesker. Nært butikk og buss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Takstmann Øystein Lunde AS

Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 103

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 16556-1871 **Referansenummer:** JY9368

Autorisert foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Tatt i bruk (GAB) 09/12-1949
Antall boliger 15
Antall etasjer4

Byggegrunn:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Leiligheten har ikke vegger mot grunn.
Bygningen har vegger mot grunn av betong/murkonstruksjoner.
Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
Utvendige fasader er pusset og malt (stedvis slitasje på fasader)
Takkonstruksjonen er utvendig tekket med skifer.

Malte trevinduer med 2-lags glass (1977).

Gatedør med trådglassfelt fra trolig 1989 + brann/lyddør til gang og brann/lyddør til bakgang/kjeller med boder etc.

Syd-vestvendt solplass som disponeres av denne andelen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Skiferfliser, keramiske fliser, tregulv, laminat og fliser
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater. Downlights. Hvite takplater

Etasjeskiller er av trolig trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vindvifte fra 2016.
Peisovn.
Merk:
Bergen brannvesen utfører feiing og tilsyn.
E-post til: brannforebyggende@bergen.kommune.no

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hvite innerdører. Dør med glassfelt til stuen

Gulvvarme i kjøkken, termostat.
Merk:
Varmekabel er ikke lagt helt inn i mot innredning.

Felles vaskekjeller:

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad med wc opplyst fra 2002:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Merk:
Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.
Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

KJØKKEN Gå til side

Innredning i grå utførelse med mørk laminat benkeplate.
Lysarmatur med strømuttak under overskap + strømuttak på vegg.
Integrert ovn, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Spiseplass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Leiligheten:
Det planlegges rørfornying i leiligheten i regi av borettslaget.
Foreløpig er oppstart planlagt høsten 2025. Felleskostnader er allerede justert for dette.

Det er avløpsrør av plast til opprinnelig soilrør av støpejern.

Boligen har el- vifte fra bad og ventilator i kjøkken.
Ventiler i yttervegger/vinduer.

Varmtvannstanken er på 110 liter og er fra 2000.

El-skap med automatsikringer, skap i felles kjellergang.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt

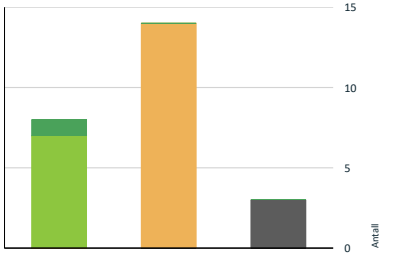
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Helfliset bad med wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET MED SYD- VESTVENDT



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av andelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Bruksslitasje på vinduer, overmalte vinduspakninger etc..

Generelt:
Vinduer skiftes ut i regi av borettslaget.

Generelt:
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG. 2 pga. alder og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskiftninger er påregnelig

TG 2 Dører

Gatedør med trådglassfelt fra trolig 1989 + brann/lyddør til gang og brann/lyddør til bakgang/kjeller med boder etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Slitt gatedør generelt:



Nyere brann/lyddør til bakgang/kjeller



Noe eldre brann/lyddør til gang fra entredel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd-vestvendt solplass som disponeres av denne andelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slitasje på terrassebord

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapport



Syd-vestvendt solplatting som brukes av andelshavere

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Skiferfliser, keramiske fliser, tregulv, laminat og fliser
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater. Downlights. Hvite takplater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vindvifte fra 2016.
Peisovn.
Merk:
Bergen brannvesen utfører feiing og tilsyn.
E-post til: brannforebyggende@bergen.kommune.no



Peisovn i stuen

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Felles ansvar for laget



Synlige lufterister i grunnmur



Lukeadkomst fra Vognstølbakken 2

Tilstandsrapport



Bilde tatt fra luke

TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører. Dør med glassfelt til stuen



TG 1 Andre innvendige forhold

Gulvvarme i kjøkken, termostat.
Merk:
Varmekabel er ikke lagt helt inn i mot innredning.



Kjøkken: Termostat

TG RI Andre innvendige forhold - 2

Felles vaskekjeller:



Felles vaskekjeller

VÅTROM

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Merk:
Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.
Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Utenpåliggende røropplegg (vannrør av kobber). Eldre åpningsvindu med spalteventil

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Tg. pga. alder/slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater Gulv

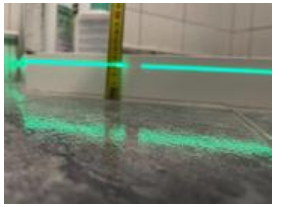
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til sokkel på dusjhjørne er ca. 2 mm, dørterskel er ca. 10 mm høy.
Lokalt fall til sluk i dusjsonen.
Merk:
Det er ikke tilgang for lekkasjevann til sluk med dagens løsning.

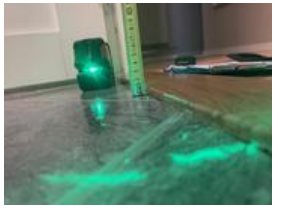
Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.









Termostat, varmekabel

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Plastsluk med oppsamlerkopp

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad på ca. 3,48 m²:
Dusjhjørne med tett sokkel og skyvefelt av glass, dusjsonen med plastsluk med oppsamlerkopp, klosett, møblement med servant, speil/lys og dobbel stikkontakt.
- El- vifte fra bad og tilluft via dør. Åpningsvindu med spalteventil.
- Utenpåliggende røropplegg (vannrør av kobber).
- Varmekabel i gulv, termostat

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG. pga. alder og ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Men badet er modent for renovering etter hvert.

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

UNDERETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innervegg mot bad/dusjsonen er av stående plank bak gips.
Disse veggene er det ikke mulig å foreta hulltaking i da det er fare for å skade membran på baderomside.

Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Det ble forsøkt og hullta men det er stående plank i veggen. Fuktmåler protimeter viste 10,5.



Liten grad av riss/sprekk, men det må nevnes da slike avvik kan indikere på skader i bakenforliggende konstruksjoner. Ikke behov for tiltak i dag, men må videre observeres.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning i grå utførelse med mørk laminat benkeplate. Lysarmatur med strømuttak under overskap + strømuttak på vegg.
Integrert ovn, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Spiseplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje på overflater og utstyr. Enkelte fronter har mindre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.





Røropplegg under vask: Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast til opprinnelig soilrør av støpejern til grunn/krypkjeller

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Generelt:
Vannrør av kobber:
Teknisk levetid: 15-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år.

I leiligheten:
Det planlegges rørfornying i leiligheten i regi av borettslaget. Foreløpig er oppstart planlagt høsten 2025. Felleskostnader er allerede justert for dette.

Generelt:
I TEK17 står det at vannrørene skal være utskiftbare og at lekkasjer ikke skal medføre skade. – Det betyr i praksis at du skal bytte ut kobberrørene med "rør i rør".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



Bad:

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast til opprinnelig soilrør av støpejern.

Generelt:
Levetid på soilrør kan være alt fra 35 år og oppover, avhengig av soilrørenes kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har el- vifte fra bad og ventilator i kjøkken.
Ventiler i yttervegger/vinduer.

Generelt:
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Generelt.
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.

- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

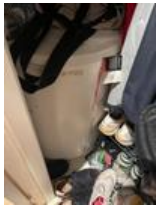
TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 110 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det kan evt. montres wateguard med sensor på dekke rundt varmtvannsbereder



Bod med bereder:

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.
El-sjekk utført 07.04.2025, utførende firma var RGR Elektro. Avvikene i leiligheten er blitt utbedret.
Merk:
I el-sjekk er det påpekt et avvik som omfatter borettslagets ansvar og ikke andelen: Toppen av el- skap er åpen, ingen godkjente gjennomføringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



El-skap i felles kjellergang



Kjeller: Felles hovedinntak

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Felles brannslange i kjellerdel:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

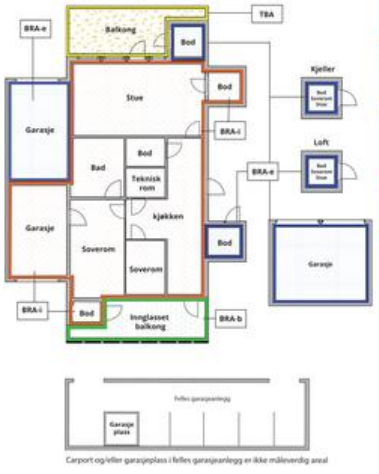
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Arealer

Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
Underetasje	68			68	6
Kjeller		7		7	
Krypkjeller					
SUM	**68**	**7**			**6**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
Underetasje	Entré, Helfliset bad med wc, Kjøkken, Soverom, Gang, Stue, Bod		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

NETTOAREAL:
Underetasje:
- Entre på ca. 1,74 m²
- Gang på ca. 11,90 m²
- Bod på ca. 1 m² med bla. varmtvannsbereder
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 3,48 m²
- Soverom 1 er på ca. 16,20 m² + åpen garderobe på ca, 1,45 m²
- Kjøkken er på ca. 8,50 m²
- Stuen er på ca. 21,70 m²

Takhøyde i stuen er på ca. 2,43 meter
Ingen nevneverdige skjevheter i dekke.

Tilhørende andelen:
2 kjellerboder på hhv. 3,68 m² og 3,60 m². 1 loftsbod tilhørende leiligheten (ikke besiktiget pga. ikke opplyst om på befaringsdagen)

Krypkjeller under leiligheten. Synlige lufterister i grunnmur + lukeadkomst fra Vognstølbakken 2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst:
Bad:
- Nytt klosett i 2024

El- sjekk:
- Datert 07.04.2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet med syd- vestvendt utsikt	67	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Øystein Lunde	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	103		0	2447 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Vognstølbakken 6

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Fellesbygg 1 Og 2 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/FELLESBYGG 1 OG 2 BORETTSLAGET	946757934	U0101	BOB Tlf. 55547400	Marie Sløgedal Kjøll, Bendik Julnes Kjøll

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
35	23 068	*31.12.2024*	13 687	*28.03.2025*

Kommentar
Total fellesgjeld for Borettslaget Fellesbygg pr. 28.03.2025: 1 433 693,00

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lavblokken/leiligheten har en flott og høy beliggenhet i Vognstølbakken på Landås.
Syd-vestvendt praktfull fri utsikt mot nærområdet/bebyggelse, Bergensdalen og Løvstakken m.m.
Kort vei til barne- og ungdomsskole, skoler, buss, bybanestopp og nærbutikk m.m.
Gangavstand til Haukeland sykehus, Haraldsplass og den nye Høgskolen m.m.
Fint turterreng i nærområdet som Ulriken, Montana og Isdalen m.m.
Parkeringsleie:
11 andeler skal faktureres månedlig for tilleggsytelse parkeringsleie. Disse
tildeles etter venteliste. Endring av hvilke andeler som belastes parkeringsleie skal varsles
av styret til BOB. Ellers er det parkering i gaten.
Beboere i borettslaget med parkeringsplass kan kjøpe eller leie en ladeboks av Elaway som drifter lade-infrastrukturen. Betalingen for lading skjer direkte til dem.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles festet tomt i borettslaget på 2 447 m²:
Tomten ligger i skrånende/bratt terreng ned mot syd-vest, og er pent opparbeidet med bl.a. interne adkomstveier, parkeringsplasser, forstøtningsmurer, lekeplass, plen og beplantning. Fin felles uteplass på baksiden av den aktuelle blokken der det også er mulighet for dyrking av grønnsaker.
Borettslaget består av i alt 58 andeler fordelt på bygninger i Bekkeveien, Vognstølen og Vognstølbakken.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/andel vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Generelt:
Felles vaskerom (med plass til egen maskin), samt felles tørkeloft.
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Laget har vedtatt innføring av lån med individuell finansiering i forbindelse med utvidelse av
altaner. Alle kostnader i forbindelse med den individuelle finansieringen dekkes av de
andelene dette gjelder. Disse andelene har en ekstra linje på sine felleskostnader med
kostnad for dette indfin lånet.
Det er vedlikeholdsplaner for vinduer og vann og avløp som vil kreve låneopptak.
OBS:
På telefon med BOB ble det opplyst at det ble vedtatt på generalforsamling i mai at styret har fått mandat til å innhente anbud på rørfornying i laget på inntil kr. 15 millioner.

Borettslaget planlegger rørfornying i 2025.
Per 23.januar 2025 er følgende status:
Det planlegges oppstart høsten 2025. Det må tas høyde for ca. 3 ukers arbeid i hver leilighet. Det vil være mulig å bo i leiligheten disse 3 ukene,
men det kan bli uten vann og avløp. Det vil settes opp wc og dusj utenfor. Fellesgjelden vil øke med ca. 270.000,- pr leilighet. Fellesutgiftene ble
økt med 22 prosent 01.01.25 for å ta høyde for dette, i tillegg til generell prisstigning.
Arbeidet inngår som en del av borettslagets vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen kan også innebære at det etter hvert blir bytte av vinduer, heving av rekkverk på balkong, o.l.

Opplyst av andelshaver:
Det er et pågående arbeide med rotteproblematikk i felles krypkjeller, konferer styre i laget for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	57698195			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
El-sjekk	07.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 103
4601 BERGEN

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjøll, Marie Sløgedal	9578-5993-4-4084791	2025-05-30 13:35:56
Kjøll, Bendik Julnes	9578-5993-4-3835407	2025-05-30 13:31:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vognstølbakken 4, 5096 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Marie Sløgedal Kjøll, Bendik Julnes Kjøll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57698195
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nytt toalett i 2024. VVS Svalland gjorde jobben.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn spotter av RGR Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll våren 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billader på parkeringsplass. Parkeringsplass blir tilgitt etter ansiennitet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Borettslaget har hatt fagfolk inne for skjeggkre for 1-2 år siden. Ikke sett siden. Fikk opplyst på årsmøtet nå i 2025 at det har vært noe rotteproblematikk i naboblokk (Vognstølbakken 2). Aldri hatt problemer selv.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi hadde takstmann inne våren 2025 som gjorde tilstandsvurdering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann inne vår 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det skal startes prosjekt med rørfornying. Usikker når oppstarten blir. Den månedlige felleskostnaden er allerede satt opp for å ta høyde for dette.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjøll, Bendik Julnes	**2025-05-30**	**Kjøll, Marie Sløgedal**	**2025-05-30**

Identifikasjon

bankID Kjøll, Bendik Julnes

Identifikasjon

bankID Kjøll, Marie Sløgedal

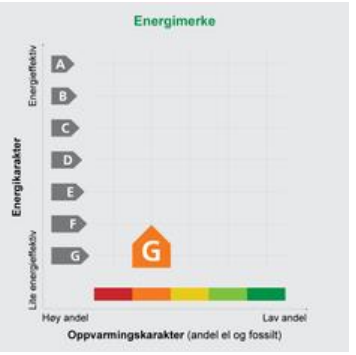
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vognstølbakken 4
Postnr	5096
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	35 /
Gnr.	161
Bnr.	103
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	4
Merkenr.	A2022-1370965
Dato	16.03.2022



Innmeldt av	Marielle Jørgensen Eikås

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1949
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vognstølbakken 4	Gnr: 161
Postnr/Sted: 5096 Bergen	Bnr: 103
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: 4	Festenr:
Dato: 16.03.2022 17:10:18	Bygnnr: 0
Energimerkenummer: A2022-1370965	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Marielle Jørgensen Eikås	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Opplysninger fra

Fellesbygg 1 Og 2 Borettslaget

Vedtekter

for Borettslaget Fellesbygg I og II org nr 946 757 934.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.05.1961, og endret på generalforsamling 28.04.1988, 26.05.2005, 22.03.2012 og den 10.04.2019, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alle i oppgangen må være enige i omdisponering av huset/fellesarealet
- Saken fremlegges for evt godkjenning på årsmøte
- Andelseier må søke bygningsmyndigheten via styre, og det er beboer som har ansvar for at alle offentlige forhold er i orden, og det er andelseier som betaler alle kostnadene som følger av saksgangen med Bergen kommune og andre parter
- Alt må være bygningsteknisk riktig utført, etter gjeldende lover og regler
- Utvidelse av areal medfører økte felleskostnader

Ved søknad om oppsetting av varmepumpe, skal denne saksgangen følges:

- Den som ønsker å montere varmepumpe i sin leilighet, må lage en målsatt tegning/skisse på plassering. Den bør plasseres så lite synlig som mulig.
- Det må leveres nabovarsel til alle som vil bli berørt av støyen, denne må underskrives av naboene og listen leveres med søknaden
- Naboer har da mulighet til å sende styre en merknad til nabovarselet innen 3 uker etter dato for underskriften.
- Hvis ingen har innsigelser vil styre gi godkjenning, med en frist for ferdig montering innen et år fra godkjenning.

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.
(1-1) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er 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 april.

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

Husordensregler for Borettslaget fellesbygg

Det må ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre ting i trappegangen for å oppbevare det der, over lengre tid. Unntak kan bare gjøres hvis beboerne i hver oppgang er enig. Men plasseringen må ikke være til hinder for normal passasje og renhold.

Ingen må sette fra seg boss, og gjenstander som avgir lukt og/eller væske, i ganger, på loftet eller i kjelleren.

Lek og opphold i trappeganger, og aktiviteter utendørs som er til skade for hus, hager og til fare for folk og dyr, er ikke tillatt.

Risting av tøy i trappeoppgang, fra vinduer eller fra altan er ikke tillatt, heller ikke lufting/tørking av tøy over altankanten er tillatt.

Grilling med kullgrill eller gassgrill er ikke tillatt på altaner.

Fellesrom må brukes slik at vi unngår skade på hus og inventar, og på en slik måte at vi tar hensyn til alle beboerne. Ved bruk av tørketrommel skal denne kobles til kanal som går direkte ut i friluft.

Har man montere kjøkkenventilator, så skal utluften gå ut igjennom vegg og ikke kobles sammen med luftekanaler som går over tak. Dette skal gjøres for å redusere brannfaren og for at naboen skal slippe å få andre sin matlukt inn til seg.

Ved behov skal det lages en plan for bruk av vaskekjeller, tørkeplasser og ruller. Tørkeplassen ute skal ikke brukes på søndager, helligdager og 1. mai og 17. mai.

Det skal for hvert hus lages en plan for renhold av loft, trappegang og kjeller, samt kosting rundt hus. Andelseiere kan skrive dugnadstimer for stell av bed, plenklipping og snømåking rundt hus og på fortau som tilhører eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde dyr uten at det er godkjent av styret. Og dyrene skal behandles /stelles på en slik måte at de andre i huset ikke sjeneres.

Det bør være ro i leilighetene fra 22.00 til 07.00, med mindre noe annet er avtalt med alle berørte parter. Søndager og helligdager skal det ikke arbeides i huset, det skal være ro.

Dører til loft og kjeller skal holdes låst hele dagen. Utgangsdøren må være åpen på dagtid for post, avis, feier, lysverket og andre med lovlig ærend. Den skal ellers være låst etter klokken 22.00.

Spesielt for Vognstølbakken 2-4-6: Det er innkjøring forbudt til plassen foran huset, med unntak av henting/avlevering. Det er ikke tillatt å parkere biler eller større kjøretøy på plassen foran inngangsdørene. For mindre kjøretøy som sykler og motorsykler, må det ikke parkeres slik at fri ferdsel hindres. (Dette er for å sikre fri passasje for brannbil, sykebil og drosje.)

Fuglemating tillates kun i lukkede fôringsmekanismer plassert i god avstand fra husveggen. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, balkonger eller fra vindu, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus.

Husordensreglene er til for å sikre alle andelseierne ro og velferd, og sikre at leiligheter og resten av huset blir brukt slik, at det ikke unødvendig sjenerer de andre beboerne.

Sist oppdatert etter generalforsamling 26.04.2022

INNKALLING TIL
Generalforsamling i Borettslaget Fellesbygg

Tidspunkt: ***Onsdag 24. april 2024 kl. 18.30***
Sted: ***Landåstorget seniorsenter, Erleveien 16, 5096 BERGEN***

Dagsorden:

1. Konstituering
   - 1.1. Godkjenning av innkalling
   - 1.2. Antall frammøtte
   - 1.3. Valg av møteleder
   - 1.4. Valg av referent/protokollfører
   - 1.5. Valg av protokollunderskrivere
   - 1.6. Valg av tellekorps
   - 1.7. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret om driften i 2023
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Godtgjørelse/honorar til styremedlemmer og dugnadsledere
   - 4.1. Honorar til styret
5. **Saker til avstemming**
   - **5.1. Sak 5: Utførelse av rørfornying**
6. Valg:
   - 6.1. 1 styreleder
   - 6.2. 3 styremedlemmer
   - 6.3. 2 varamedlemmer styret
   - 6.4. 3 dugnadsledere
   - 6.5. 3 medlemmer til valgkomité

Etter møtet blir det muligheter for å ta opp saker med styret og naboer

---------- Klipp her ----------

ADGANGSTEGN

Andelseier .....

Andelseiers adresse .....

Andelseier gir fullmakt til .....

Andelseiers underskrift .....

Epost adresse andelseier. .....

NB! Ingen kan ha mer enn én fullmakt (jf. Burettslagslova §7-3,1)

2. Rapport fra styret 2023/2024

Styrets sammensetning:

Styret:

- Styreleder: Helge Sverre Hessevik Liseth (Vognstølen)
- Nestleder: Kristoffer Meltzer Rygh (Vognstølen)
- Styremedlemmer: Maria Platou (Vognstølen), Espen André Søraas, Susanne Karlsen

Dugnadsledere:

- Egil Anders Haugen (Vognstølen),
- Endre Lygre (Vognstølbakken)
- Marte Vågenes Sekse (Bekkeveien) - Flyttet

Antall styremøter i styreperioden

Det har vært 15 styremøter i perioden 2023-2024

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden

- Prosjekt: Rørfornying
  - Vedlikeholdsplan oppdatert ifbm tilstandsrapport utført av BOB (hele bygget og byggemasse er vurdert, tak, vindu, drenering, rør)
    - Ny tilstandsrapport ble laget hvor halvparten av kostnaden ble dekket av ENOVA.
  - Fått finansieringsplan og vært på budsjettmøter hos BOB
  - Gjentatte planleggingsmøter med BOB
  - Engasjert prosjektleder fra BOB
  - Prosjektleder har gjennomført befaring med flere aktuelle aktører og innhentet tilbud fra fem aktuelle.
    - Mottatt tilbud fra ulike aktører og prosjektledere i BOB har gitt sin anbefaling basert på pris og erfaring.
- Godkjent og satt i gang oppsett av EL-bil lademuligheter på parkeringsplassen
  - Styret har søkt og vil motta stønad fra Bergen kommune ang. etablering av lademuligheter (20% av kostnadene vil dekkes).
- Diverse elektrisk vedlikehold og utbyttinger av gamle lysrør-amaturer til LED-lamper
- Byttet kjeller-/ytterdør i Vognstølen 25 grunnet råte.
- Fjernet veltet tre i Vognstølen.
- Laget nettside for borettslaget

Planlegger styret større vedlikeholdsprosjekter?

Det planlegges å gjennomføre rørfornying i borettslaget. Styret har akseptert tilbud på tilrettelegging for Elbillading, og venter på at dette skal utføres av entreprenør (mer info kommer for de aktuelle). Ifbm. Elbillading skal det gjennomføres en større utbytting av LED-lamper.

Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2023/2024 har syv (9) av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Bekkeveien 5, Andelsnr. 3 - kr 2 800 000
Bekkeveien 7, Andelsnr. 13 - kr 3 070 000
Bekkeveien 9, Andelsnr. 18 - kr 2 990 000
Vognstølbakken 4, Andelsnr. 29 - kr 3 815 000
Vognstølen 21, Andelsnr. 38 - kr 2 900 000
Vognstølen 25, Andelsnr. 51 - kr 4 150 000
Bekkeveien 5, Andelsnr. 2 - kr 3 175 000
Bekkeveien 9, Andelsnr. 17 - kr 3 300 000
Vognstølen 25, Andelsnr. 50 - kr 3 800 0000

Kommentarer til resultatregnskapet 2023

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr *699 804*, mot et budsjettert positivt resultat på kr *648 077*.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Mindre *dugnadsarbeid* enn budsjettert, derav et avvik på kr 45 325 over budsjett.
- Avviket i *avskrivninger* skyldes at det ikke var budsjettert for avskrivninger knyttet til varslingssystemet SFTY som ble aktivert i slutten av 2022.
- *Andre Driftskostnader (note 8)* ligger noe under budsjettet. Største delen av avviket skyldes lavere kostnader for diverse serviceavtaler, kr 60 834 opp mot budsjett på kr 195 000.
- Det er totalt brukt kr 45 300 mindre på *verktøy, inventar og driftsmateriell (note 9)* enn budsjettert.
- Avviket i *Vedlikehold (note 10)* er på totalt kr 215 570 over budsjett. Dette skyldes høyere kostnader på vedlikehold – elektrisk anlegg, utvendig anlegg, dører og vinduer, samt HMS og brannvernkostnader.
- Det er ikke ført noe på *rehabilitering*, opp mot budsjett på kr 205 000.
- Avviket i *forretningsførsel* på kr 13 015 over budsjett, skyldes at det ikke var tatt høyde for tilleggshonorarer i budsjettet
- *Forsikringspremien* var noe lavere enn budsjettert.
- *Renteinntekter fra banken* utgjorde kr 32 925 i 2023.
- *Andre renteinntekter* gjelder renteinnbetalinger ifbm individuell finansiering.
- *Andre finansinntekter* gjelder kundeutbytte fra Gjensidige og Fana sparebank.
- *Rentekostnader på lånet* utgjorde kr 86 183 i 2023, opp mot budsjett på kr 84 230.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 276 071.
Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 947 347.
Egenkapitalen til laget er positiv med kr 4 011 548.

5. Saker til avstemming

Sak 5: Utførelse av rørfornying

Basert på Generalforsamling 2022 ble det vedtatt at styret skal prioritere sjekk av rør basert på tilstandsrapport. Sjekk av rør er nå utført og det anbefales å fornye. Styret har engasjert en prosjektleder som har hatt flere aktører på befaring i borettslaget.

Beboermøte ble holdt 14.03, hvor det ble presentert alternativer og tilstand på rørene ut fra gjennomført sjekk av rør. Tilbud fra ulike entreprenører er innhentet gjennom BOB. Det er innhentet fem tilbud, hvorav to av dem skiller seg ut med hensyn på pris, tidligere erfaring og kvalitet. Basert på disse tilbudene, anbefaler BOB, UNIK som entreprenør for utførelse av prosjektet. UNIK har estimert dette prosjektet til 15 000 000,-. BOB anbefaler at styret gis mandat til å velge entreprenør.

Det skal på generalforsamlingen Onsdag 24. april 2024 stemmes på om styret får mandat til å gjennomføre rørfornying-prosjektet med UNIK som utførelses-entreprenør, og BOB som styrer av prosjektet.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak: styret får mandat til å velge entreprenør med ramme på inntil 15 000 000 NOK.

Styrets innstilling: Styret gis mandat til å velge entreprenør med ramme på inntil 15 000 000 NOK.

6. Valg av nytt styre

Følgende verv skal fylles ved årets valg:

1 styreleder (valgperiode 2 år)
2 faste medlemmer til styret (valgperiode 2 år)
2 varamedlemmer (valgperiode 1 år)
3 dugnadsledere (valgperiode 1 år)
3 medlemmer til valgkomité (valgperiode 1 år)

Innstillinger fra valgkomitéen:

Styreleder (valgperiode 2 år): Øyvind Brattland
Styremedlem (valgperiode 2 år): Eirik Solheim Vårdal
Styremedlem (valgperiode 2 år): **ÅPEN**

Varamedlemmer (valgperiode 1 år): Mari Hunnes
Varamedlemmer (valgperiode 1 år): **ÅPEN**

Dugnadsledere (valgperiode 1 år):
Vognstølbakken – Endre Lygre, Vognstølbakken 6
Vognstølen – Egil Anders Haugen, Vognstølen 21
Bekkeveien – **ÅPEN**

Valgkomité (3 medlemmer):
Helge Sverre H. Liseth
Maria Platou
Kristoffer Meltzer

Forslag til styrehonorar for 2024/2025:
Vi foreslår å øke honoraret med prisindeks, 4.5 %.

Borettslaget Fellesbygg
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 023 108	3 025 608	3 025 352	3 146 852
Andre inntekter	3	21 192	21 192	21 200	21 200
Sum inntekter		**3 044 300**	**3 046 800**	**3 046 552**	**3 168 052**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	3 750	0	0
Dugnad		1 675	40 600	47 000	47 000
Styrehonorar	4, 5	145 301	133 650	129 045	137 173
Andre honorarer	6	13 500	12 000	12 000	13 500
Arbeidsgiveravgift	4	22 627	24 759	23 100	23 100
Avskrivninger	7	64 524	5 915	0	64 525
Felles strøm og varme		47 940	52 811	60 000	50 000
Festeavgift/tomteleie		20 792	20 792	20 800	20 800
Kommunale avg. og eiendomsskatt		775 847	717 158	767 500	801 000
Andre driftskostnader	8	413 820	345 284	537 500	554 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	23 200	14 198	68 500	68 500
Vedlikehold	10	318 570	199 319	103 000	103 000
Rehabilitering		0	0	205 000	205 000
Forretningsførsel		132 015	111 708	119 000	132 350
Revisjonshonorar		15 263	15 138	15 200	16 330
Andre konsulenthonorarer		103 600	0	0	0
Kontingent		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		215 388	198 969	225 000	241 300
Sum driftskostnader		**2 331 462**	**1 913 450**	**2 350 045**	**2 495 478**
Driftsresultat		**712 838**	**1 133 350**	**696 507**	**672 574**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		32 925	14 532	0	0
Andre renteinntekter		14 490	10 692	35 800	30 000
Andre finansinntekter		25 791	24 969	0	0
Sum finansinntekter		**73 206**	**50 193**	**35 800**	**30 000**
Rentekostnader lån		86 183	68 674	84 230	92 000
Andre rentekostnader		57	0	0	0
Sum finanskostnader		**86 240**	**68 674**	**84 230**	**92 000**
Resultat av finansposter		**-13 034**	**-18 481**	**-48 430**	**-62 000**
Resultat		**699 804**	**1 114 869**	**648 077**	**610 574**
Til/fra annen EK		699 804	1 114 869	0	0
Sum disponeringer		699 804	1 114 869	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	4 117 800	4 117 800
Andre driftsmidler	7	574 804	639 328
Sum varige driftsmidler		**4 692 604**	**4 757 128**
Lån individuell finansiering	13	308 276	379 106
Sum finansielle anleggsmidler		**308 276**	**379 106**
Sum anleggsmidler		**5 000 880**	**5 136 235**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		316 686	294 831
Andre fordringer		20 837	38 945
Sum fordringer		**337 523**	**333 776**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 088 212	801 455
Skattetrekk		0	9 532
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 088 212**	**810 987**
Sum omløpsmidler		**1 425 735**	**1 144 763**
SUM EIENDELER		**6 426 615**	**6 280 998**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		**5 800**	**5 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 005 748	3 305 944
Sum opptjent egenkapital		**4 005 748**	**3 305 944**
SUM EGENKAPITAL		**4 011 548**	**3 311 744**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	1 713 906	2 272 993
Borettsinnskudd	12	222 775	222 775
Sum langsiktig gjeld		**1 936 681**	**2 495 768**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		23 598	45 736
Leverandørgjeld		293 098	255 072
Skyldige off. myndigheter		19 341	31 421
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		137 173	129 045
Påløpne renter		519	449
Annen kortsiktig gjeld		4 657	11 763
Sum kortsiktig gjeld		**478 386**	**473 486**
SUM GJELD		**2 415 067**	**2 969 254**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 426 615**	**6 280 998**

Bergen,
Styret for Borettslaget Fellesbygg

Helge Sverre Hessevik Liseth Styrets leder	Maria Platou Styremedlem	Kristoffer Meltzer Rygh Nestleder
Susanne Karlsen Styremedlem	Espen Andre Søraas Styremedlem	

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	2 604 240	2 604 240	2 603 952	2 734 452
3812	Utleie parkeringsplasser	30 500	33 000	33 000	24 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	69 600	69 600	69 600	69 600
3816	Kabel-TV	318 768	318 768	318 800	318 800
Sum felleskostnader		**3 023 108**	**3 025 608**	**3 025 352**	**3 146 852**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	21 192	21 192	21 200	21 200
Sum andre inntekter		**21 192**	**21 192**	**21 200**	**21 200**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	137 173	129 045	129 045	137 173
5331	Avsetning styrehonorar	8 128	4 605	0	0
Sum styrehonorar		**145 301**	**133 650**	**129 045**	**137 173**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360	Andre honorarer	13 500	12 000	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	12 000	13 500
Sum andre honorar		**13 500**	**12 000**	**12 000**	**13 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Porttelefon	Pixie lekemiljø	Porttelefon	Pixie lekemiljø
Anskaffelseskost pr.01.01	72 723	73 878	39 667	45 147
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	72 723	73 878	39 667	45 147
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	72 723	73 878	39 667	45 147
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2005	2015	2005	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Varslingssystem - SFTY
Anskaffelseskost pr.01.01	645 243
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	645 243
Årets av- og nedskr. pr.31.12	64 524
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	70 439
Bokført verdi pr.31.12	574 804
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	9

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	1 528	1 586	0	0
6300	Leiekostnader	0	1 500	1 500	1 500
6335	Containerleie/ -tømming	7 090	0	13 000	13 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	3 532	2 203	3 000	3 000
6360	Renhold og matteleie	0	3 125	0	0
6375	TV/Bredbånd	335 820	318 768	320 000	337 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	60 834	17 689	195 000	195 000
6800	Kontorkostnader	4 615	0	0	0
6940	Porto	330	413	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	70	0	0	0
Sum driftskostnader		**413 820**	**345 284**	**537 500**	**554 500**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	649	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	400	0	0
6503	Annet driftsmateriell	247	0	2 500	2 500
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	22 762	13 030	0	0
6506	Porttelefoni	0	0	60 000	60 000
6510	Verktøy og redskap	0	119	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	6 000	6 000
6553	Abonnement og lisenser	191	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**23 200**	**14 198**	**68 500**	**68 500**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	86 530	1 000	1 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	5 000	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	67 838	56 791	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	43 162	7 028	16 000	16 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	68 988	26 236	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	138 582	17 734	6 000	6 000
Sum vedlikehold		**318 570**	**199 319**	**103 000**	**103 000**

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

Note 11 - Bygninger

	Bolig	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	1 738 961	2 378 839
Anskaffelseskost pr.31.12	1 738 961	2 378 839
Bokført verdi pr.31.12	1 738 961	2 378 839
Anskaffelsesår	1949	1949

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	1 936 681	2 495 768
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 117 800	4 117 800

Note 13 - Individuell Finansiering

Altanlån

	Opprinneli g gjeld	Saldo 01.01	Avdr ag	Saldo 31.12
Fana Sparebank (1)	1 200 000	172 791	32 490	140 301
Fana Sparebank (2)	742 000	206 315	38 340	167 975
Sum lån individuell finansiering	**1 942 000**	**379 106**	**70 830**	**308 276**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank		
Renter 31.12.23: 4,52%, løpetid 6 år		
Opprinnelig 2017	3 360 000	
Nedbetalt tidligere	3 087 132	
Nedbetalt i år	272 868	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2023		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2017	1 480 000	
Nedbetalt tidligere	788 845	
Nedbetalt i år	129 336	
Lånesaldo 31.12		561 819
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2028		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2018	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	691 030	
Nedbetalt i år	156 883	
Lånesaldo 31.12		1 152 087
Beregnet innfrielsesdato: 05.07.2030		
Sum langsiktig gjeld		**1 713 906**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	303 341

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34117572449	51	0	0
Lån Fana Sparebank 34117572457	18	29 503	531 054
	4	7 693	30 772
Lån Fana Sparebank 34117641696	12	22 218	266 616
	18	21 381	384 858
	8	21 361	170 888
	4	20 304	81 216
	6	16 774	100 644
	3	16 036	48 108
	3	15 756	47 268
	4	13 124	52 496

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**671 277**	**957 949**
Periodens resultat	699 804	1 114 869
Årets avskrivninger	64 524	5 915
Årets investeringer	0	-645 243
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	70 830	67 932
Avdrag lån	-559 088	-830 144
Endring i disponible midler	**276 071**	**-286 672**
Disponible midler 31.12.	**947 348**	**671 277**

12-51 - Årsregn...

Name	Date	Name	Date
Liseth, Helge Sverre Hessevik	2024-03-18	Platou, Maria	2024-04-10
Identification		Identification	
bankID Liseth, Helge Sverre Hessevik		bankID Platou, Maria	
Name	Date	Name	Date
Rygh, Kristoffer Meltzer	2024-03-18	Søraas, Espen André	2024-04-10
Identification		Identification	
bankID Rygh, Kristoffer Meltzer		bankID Søraas, Espen André	
Name	Date		
Karlsen, Susanne	2024-03-18		
Identification			
bankID Karlsen, Susanne			

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fellesbygg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fellesbygg som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: UVF2Y-4TFM1-FAJMA-0KBM2-C4732-46DID

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UVF2Y-4TFM1-FAJMA-0KBM2-C4732-46DID

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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-12 12:11:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UVF2Y-4TFM1-FAJMA-0KBM2-C4732-46DID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET FELLESBYGG

Sted: Torsdag 24. april 2024 kl. 18.30

Dato: Landåstorget seniorsenter, Erleveien 16, 5096 BERGEN

Møtet ble åpnet av: Helge Sverre

Til stede fra styret: Kristoffer Meltzer Rygh

Maria Platou

Susanne Karlsen

Espen Søraas

Til stede fra BOB: Johnny Fossheim og Jostein Kvingedal Reigstad

1. Konstituering

a) **Godkjenning av innkalling**

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) **Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: 34

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 36

c) **Valg av møteleder**

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Jostein Kvingedal Reigstad
Vedtak: Jostein Kvingedal Reigstad

Dokumentet er elektronisk signert

d) **Valg av referent/protokollfører**

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Kristoffer Rygh
Vedtak: Kristoffer Rygh

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

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

Forslag til protokollunderskriver: Margareta Endresen og Mari Hunnes.
Vedtak: Margareta Endresen og Mari Hunnes.

f) **Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps: Elisabeth og øydis
Vedtak: Elisabeth og øydis

g) **Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Ingen Vedtak

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024 ……

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Styret:

Forslag: Øke styrehonorar med 4.5 prosent, nytt styrehonorar blir da kr 143 345
Vedtak: (kommentar) Dette gjelder år 2023/2024.

5. Utførelse av rørfornying

Basert på Generalforsamling 2022 ble det vedtatt at styret skal prioritere sjekk av rør basert på tilstandsrapport. Sjekk av rør er nå utført og det anbefales å fornye. Styret har engasjert en prosjektleder som har hatt flere aktører på befaring i borettslaget.

Beboermøte ble holdt 14.03, hvor det ble presentert alternativer og tilstand på rørene ut fra gjennomført sjekk av rør. Tilbud fra ulike entreprenører er innhentet gjennom BOB. Det er innhentet fem tilbud, hvorav to av dem skiller seg ut med hensyn på pris, tidligere erfaring og kvalitet. Basert på disse tilbudene, anbefaler BOB, UNIK som entreprenør for utførelse av prosjektet. UNIK har estimert dette prosjektet til 15 000 000,-. BOB anbefaler at styret gis mandat til å velge entreprenør.

Det skal på generalforsamlingen onsdag 24. april 2024 stemmes på om styret får mandat til å gjennomføre rørfornying-prosjektet med UNIK som utførelses-entreprenør, og BOB som styrer av prosjektet.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag: Styret får mandat til å velge entreprenør med ramme på inntil 15.000.000 NOK.

Vedtak: Styrets forslag er vedtatt.

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til kandidater:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Bratland	2 år.
Nestleder	Eirik Vårdal	2 år.
Styremedlem	Kristoffer Rygh	1 år.
Varamedlem 1.	Mari Hunnes	1 år.
Varamedlem 2.	Ida Fammestad	1 år.

Vedtak

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Bratland	2 år.
Nestleder	Eirik Vårdal	2 år.
Styremedlem	Kristoffer Rygh	1 år.
Varamedlem 1.	Mari Hunnes	1 år.
Varamedlem 2.	Ida Fammestad	1 år.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Bratland	2024-2026
Nestleder	Eirik Vårdal	2024-2026
Styremedlem	Espen Søraas	2023-2025
Styremedlem	Kristoffer Rygh	2024-2025
Styremedlem	Susanne Karlsen	2023-2025
Varamedlem 1	Mari Hunnes	2024-2025
Varamedlem 2	Ida Fammestad	2024-2025

Dokumentet er elektronisk signert

Dugnadsledere (valgperiode 1 år):

- Vognstølbakken – Endre Lygre, Vognstølbakken 6
- Vognstølen – Egil Anders Haugen, Vognstølen 21
- Bekkeveien – Heidi Barmala, Bekkeveien 5

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 24...

Name	Date	Name	Date
Hunnes, Mari Gloppen	2024-05-05	Rygh, Kristoffer Meltzer	2024-05-02
Identification		Identification	
bankID Hunnes, Mari Gloppen		bankID Rygh, Kristoffer Meltzer	
Name	Date	Name	Date
Reigstad, Jostein Kvingedal	2024-05-02	Endresen, Margareta	2024-05-02
Identification		Identification	
bankID Reigstad, Jostein Kvingedal		bankID Endresen, Margareta	

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

Opplysninger fra

Bergen Kommune

088

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. Vognstølsbakken 2-4-6.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 8. jan. 1947
fra hr. arkitekt H. Tønjum approberte byggeforetagende:
En 2-etasjes murbygning (3 hus) med hageleiligheter

er lovlig.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:
6 stk. gass-klekokere

Kjeller	2 kan.	komf.	1	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.		—	6	—	5te „	—	—
2den „		—	6	—	6te „	—	—
3dje „		—		—	Dessuten	15 stk. komb. bad og w.c.	

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 26. november 1949.

J. H.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 9. desember 1949

Tord Dovan (s)
bygningssjef.

10/12.49. S. H. Tønjum.

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J. D. B. A/S

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/103/0/0
Utlistet 04. oktober 2024

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, båndleggingar 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
260829215	Grunneiendom	0	Ja	2 446,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	63,9 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	36,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-
11930000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELAND SYKEHUS MED OMKRINGLIGGENDE GATENETT	3	-
70940000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 161 BNR 15 MFL., HAUKELAND UNIVERSITETSSJUKEHUS SØRØST	2	202220695

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/120	139241789-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	13.02.2015	201501503
161/164	9414517-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.02.2017	201638008
161/168	9469265-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	14.12.2009	200917946
161/167	300672465	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/167	139242351	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	26.02.2018	201636464
161/167	300672449	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/167	300672442	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/166	301301245	-	Veksthus	Rammetillatelse	24.01.2024	202316538
161/166	301301234	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.01.2024	202316538
161/166	300207030	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.01.2024	-
161/166	301296718	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	28.08.2024	202316290

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og helikoptertrafikk 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 04. oktober 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

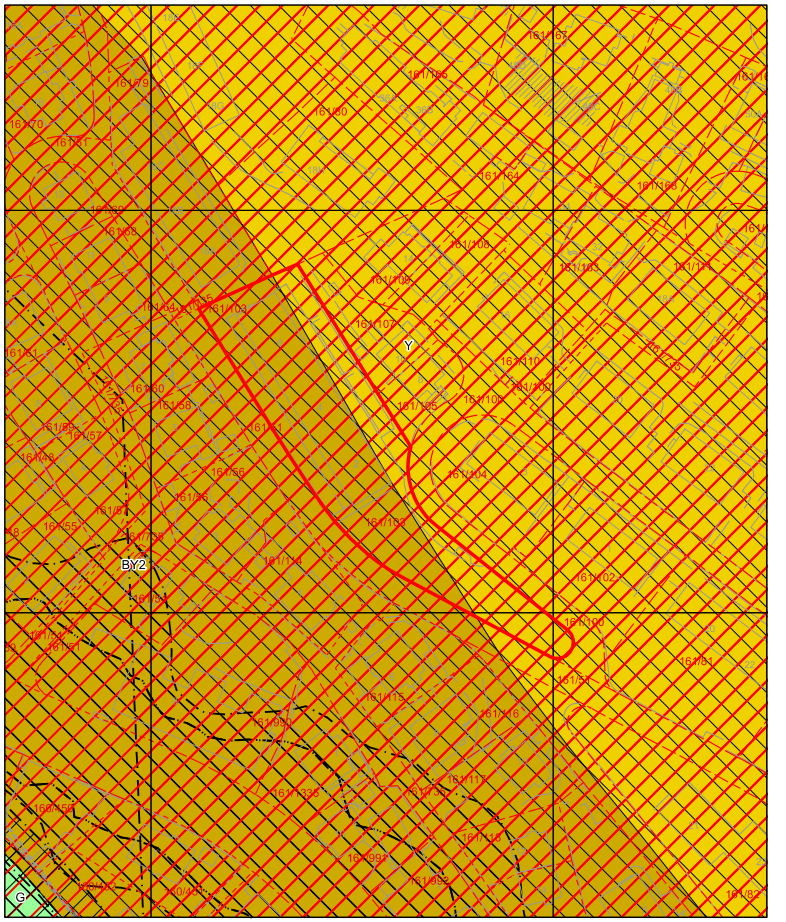
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.10.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/103/0/0
Adresse: Vognstølbakken 6 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

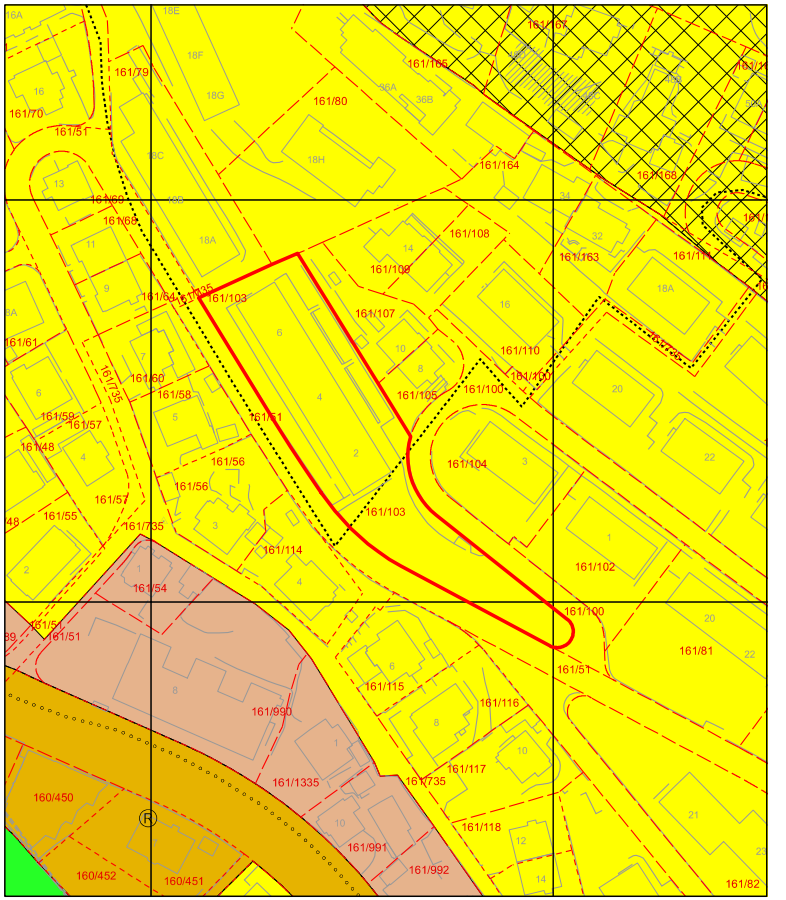
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.10.2024

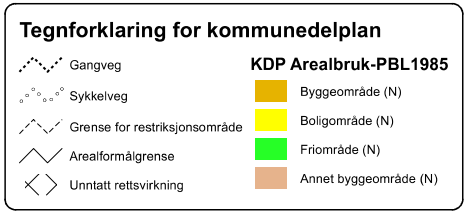
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/103/0/0
Adresse: Vognstølbakken 6 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)

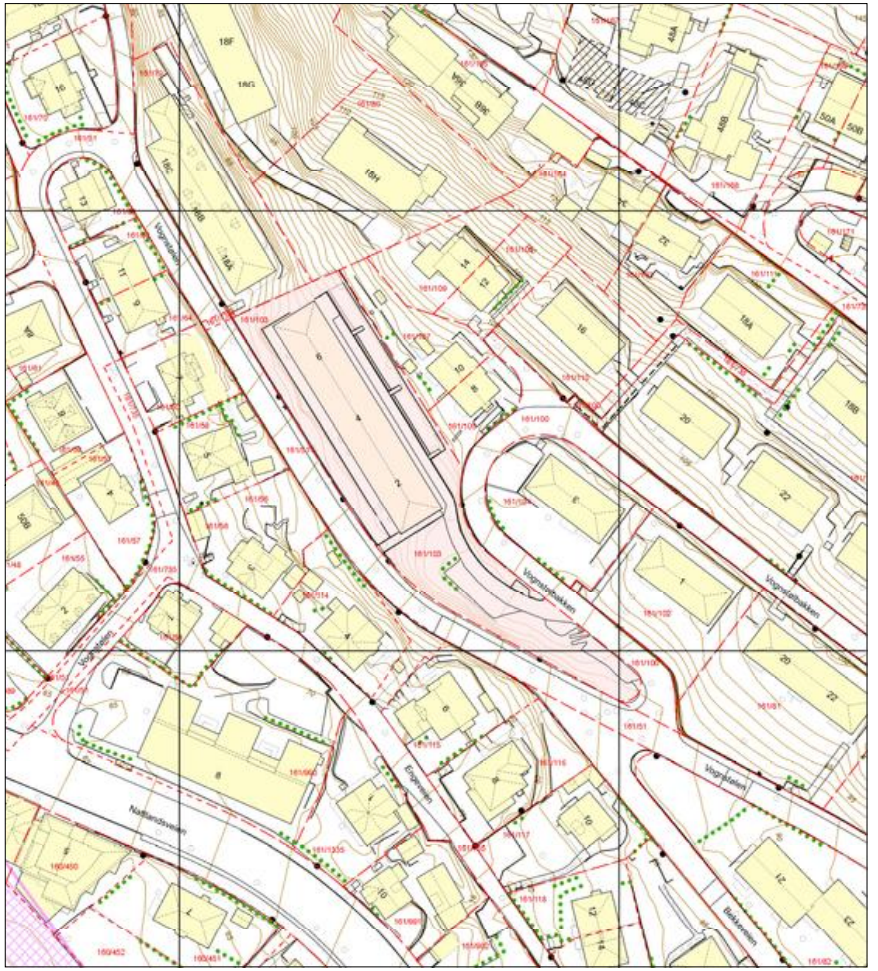
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 03.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/103/0/0
Adresse: Vognstølbakken 6, 5096 BERGEN m.fl.

N



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0191/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vognstølbakken 4 5096 BERGEN

Betegnelse: Gnr 161, bnr 103 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no