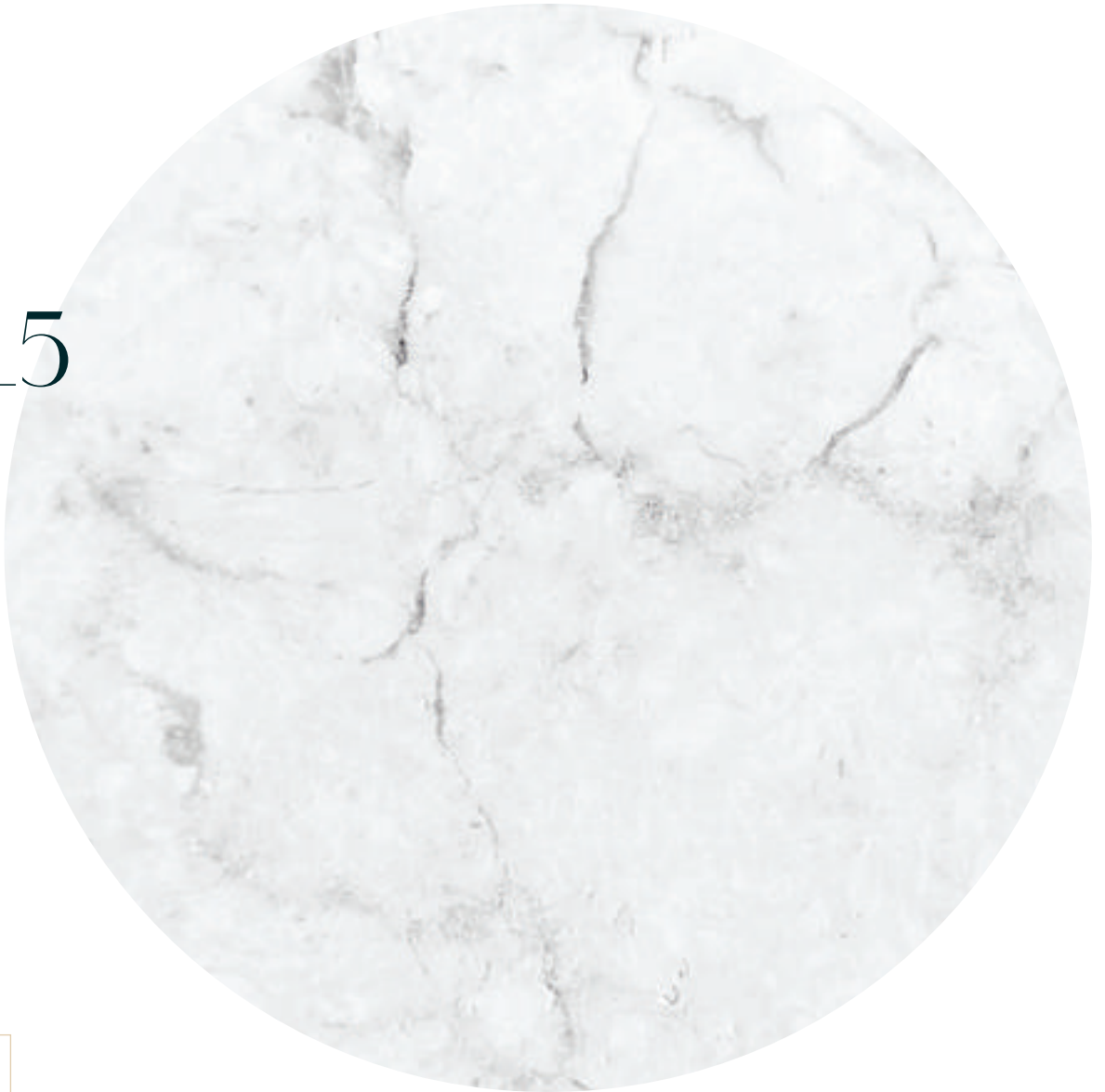


Fagernes 15



Velkommen til

Fagernes 15



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Biskopshavn

Skap din drømmeleilighet og nyt herlig, sjelden sjøutsikt fra 5. etg.
Nydelig balkong og felles takterrasse, samt heis.

Prisantydning	2 000 000,-
Fellesgjeld	543 441,-
Omkostninger	15 050,-
Totalpris	2 558 491,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 394,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1952

Megler	Eirik Furholm-Haugen
Telefon	451 81 780
E-post	e.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fagernes 15! En leilighet med mye potensiale - klar for deg som vil skape ditt eget drømmehjem. Den ligger vakkert til i et fredelig nabolag, og byr allerede på en nydelig balkong som inviterer til nydelig utsikt og solrike stunder.

Høydepunkter:

- Nordvestvendt balkong på 7,5 m²
- Fasade oppgradert i 2019/2020
- Balansert ventilasjon
- Nye vinduer i 2019/2020
- Ingen dokumentavgift!
- Felles takterrasse

Området:

- Biskopshavn badeplass rett i nærheten
- Gangavstand til NHH
- 700 meter til busstopp
- Gangavstand til dagligvarebutikker
- Kort vei til sentrumskjernen
- Flotte turmuligheter i området

Innhold:

- Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
- Disponerer to eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong på ca. 7,5 m²

IMOTIV.NO

Fagernes 15



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








































gorenje




























GAMLE
BERGEN

Informasjon

Fagernes 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0144/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Janne Melby

Kjøpesum og omkostninger
2 000 000,- (Prisantydning)
543 441,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 543 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
2 875,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)
2 875,- (Noteringsbegyr pantedokument forretningsfører)
---
5 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 549 191,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 558 491,- (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
1952

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong på ca. 7,5 m^2

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en bod på loft og en i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 5. etasje og inneholder:
- Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
- I tillegg disponerer leiligheten en bod på loft og en i kjeller.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2019/2020:
- Fasade oppgradert, i regi av boliglaget.
- Nye vinduer og balkongdører, i regi av boliglaget.
- Balansert ventilasjon installert, i regi av boliglaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt selgers utfylte egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Balkong, grunnet rekkverket blir målt til 110 cm som er lavere enn forskriftskravet på 120 cm. Deler av balkong er tekket. Begrenset kontroll av dekket og tekking grunnet terrasseplater. Det er ikke etablert beslag fra balkongdør over tekking.
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet det registreres stedvis knirk, og det er registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.
- Kjøkken (overflater og innredning), grunnet alder, eldre fuktskader i skap under vask, løse hengsler på dører, og slitasje på overflater.
- Avløpsrør, grunnet avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
- Vannledninger, grunnet vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Stoppekran ble ikke påvist i leiligheten, antatt at denne er plassert bak varmtvannsbereder. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
- Elektrisk, grunnet alder, at det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke er gjennomført el. kontroll siste 5 år.
- Varmtvannsbereder, grunnet det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp og berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det er ikke fast tilkobling av el punkt til bereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet kom i 2014, imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre). Bereder står i skap. Det registreres en nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.
- Ventilasjon, grunnet det ikke er kjent når det sist var service på anlegget.

Badet har fått tildelt tilstandsgrad 3 grunnet:
- Bad tilfredsstiller ikke krav til våtrom.
- Ukjent alder på bad.
- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
- Det er ujevnt/stedvis feil fall.
- Det registreres riss/sprekker i filsfuger.
- Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
- Det registreres manglende og skadet flis.
- Det er ikke synlig tettesjikt.
- Det er ikke tetting rundt gjennomføringer i vegg.
- Det er manglende tetting der fliser mangler.
- Sluket er et eldre, støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.
- Gulv/vegger er utsatt for lekkasjer.
- Det registreres riss i servant.
- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/betong og det er derfor ikke mulig å foreta
hulltaking. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Haaland Takst & Tilstand AS, datert 22.04.2025.

Innbo og løsøre

Det er opplegg for frittstående hvitevarer.
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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming:
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 394,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, renter og avdrag felleslån, festeavgift, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, felles byggforsikring, driftskostnader og vedlikehold i fellesareal, kommunale avgifter/eiendomsskatt og noe fondavsetting.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader påløper kostnader for:
- Innboforsikring.
- Strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 033 422,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 133 687,- 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.

Formuesverdi

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 er inkludert i felleskostnadene. Kollektiv kabel-tv og bredbånd, tilknyttet Get.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Fagernes Boliglag AS Består av 2 høyblokker med til sammen 62 leiligheter, adresse Fagernes 15 og 19. Arkitekttegnet av Svenningsson. Felles takterrasse på til sammen ca. 26 kvadratmeter med gode sol og utsiktsforhold. Felles vaskeri og tørkerom i underetasjen.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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 543 441,- pr. 09.04.2025

Lånenummer: 13556999, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 1,82% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 09.04.2025: 3 293 314
Andel av saldo: 51 915
Første termin/første avdrag: 30.09.2009
Siste termin 30.06.2034
Fast rente 10 år f.o.m.01.11.2021

Lånenummer: 95217489432, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5,55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 09.04.2025: 34 559 878
Andel av saldo: 491 526
Første termin/første avdrag: 30.09.2021
Siste termin 31.03.2061

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde i 2023 et negativt resultat på kr. 215 998,- grunnet høyre vedlikeholds og driftskostnader enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

- Dyrehold må søkes om til styret.
- Pass av andres dyr utover et par dager er også søknadspliktig.
- Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
- Det er regler for dyrehold, disse kan leses i husordensreglene.

Aksjeselskapets forsikring

If skadeforsikring
Polisenr. SP0000941596

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 480 kvm (Festetomt)
Felles tomt for aksjelaget. Tomten består for det meste av bygning, grøntarealer og noe asfaltert vei.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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

Fagernes 15 ligger fint til i et attraktivt og sentralt område i Ytre Sandviken, like ved sjøen. Fra leiligheten er det gangavstand til NHH og sykkelavstand til sentrum. Det er meget gode bussforbindelser i området, samt butikk, skoler og treningssenter. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til det meste man trenger av servicetilbud. Eiendommen ligger i et stille og rolig område samtidig som det er svært nært alt Bergen sentrum kan by på.

Spar Eikeviken og Rema 1000 Helleveien ligger begge innen gangavstand fra boligen. Fra leiligheten har du også kort vei til Joker Nyhavn som er søndagsåpen eller døgnåpen bensinstasjon!

Hvis du beveger deg litt oppi heien, finner du store områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Hvis en tur på fjellet ikke skulle friste, så ligger også Lehmkulhallen som kan skilte med en rekke innendørs treningsaktiviteter, innen gangavstand til boligen.

Om det blir for varmt med fjelltur en fin sommerdag er det også kort vei til friluftsområdet på Helleneset. Det finner du kun fem minutter med bil unna boligen. Helleneset sjøbad et populært sted å nyte de fine solskinnsdagene i Bergen. Her er det flotte bademuligheter og store grøntarealer å boltre seg på. Om du foretrekker innendørsaktiviteter er også dette lett tilgjengelig. På Stemmemyren idrettsanlegg finner du nærmeste svømmehall og flerbrukshall.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til NHH, mens de fleste andre utdanningstilbud er enkelt å nå med det gode kollektivtilbudet i området. I tillegg er det kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Området har meget godt kollektivtilbud med nærmeste busstopp kun åtte minutters gange unna.

Totalt sett når man bor i Ytre Sandviken har man det meste som måtte friste av fritidsaktiviteter, og hverdagen blir enkel med gangavstand til det meste, og gode kollektivforbindelser både mot sentrum og Åsane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- En 7-etasjes betongbygning, datert 16.04.1958.
- Rehabilitering/nytt bad sanitæranlegg, datert 15.12.2011.
- Endring bolig, datert 02.08.2022.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei som grenser til kommunal vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Eikeviken, 0,4 %.

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 168/1136
Bygningsnr: 9430067-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 12.07.2024
Saksnr: 202223495
Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygg for utvendig heis - tilbygg til eksisterende garasje, installering av heis, etablering av rullestolrampe - tilbygg til nordfasaden av huset, fasadeendring, nord og innsetting av ny dør til kjøkken i sammenheng med ny rampe. Dette gjelder Fagernes 13. Dette vil medføre støy under byggeperioden.

Eiendom: 168/1121
Bygningsnr: 139849701 og 139849698.
Bygningstype: Annen kontorbygning
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 09.02.2018
Saksnr: 201739122
Riving av bygningsmasse i Breiviksveien 40. Dette vil medføre støy under byggeperioden.

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:
4601/168/1137:
12.03.1951 - Dokumentnr: 2620 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,386
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
FESTEAVGIFTEN ER ENDRET TIL KR. 1.644,-

12.03.1951 - Dokumentnr: 2620 - Bestemmelse om bebyggelse
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

12.03.1951 - Dokumentnr: 2620 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,386
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
FESTEAVGIFTEN ER ENDRET TIL KR. 1.644,-

01.10.1962 - Dokumentnr: 7117 - Bestemmelse om veg
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
veg

14.09.1950 - Dokumentnr: 7670 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1119
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 168, BNR. 1151

13.08.1952 - Dokumentnr: 6998 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1138

01.01.2020 - Dokumentnr: 428635 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:1137

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I henhold til tilstandsrapporten bør brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat skiftes da utstyret er eldre enn 10 år.

Styreleder opplyser om at det har vært lekkasje i Fagernes 19. Taket er ferdig byttet, men det er fortsatt problemer med taket og videre feilsøking pågår.

Styreleder opplyser om at det per i dag ikke er planlagt noe prosjekter eller oppussing som vil føre til økte kostnader, men at det er et gammelt bygg hvor vedlikeholdsbehov kan oppstå.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses om at alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem i Vestbo. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

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: 2,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt - opprinnelig 16.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Rabatt - opprinnelig 3.900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 300,-

Samlet skal selger betale kr. 107 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 22. april 2025

Megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fagernes 15

Fagernes 15

Nabolaget Biskopshavn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.)	393 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	7 min 🚗 3.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	462 elever, 38 klasser	7 min 🚗 5.7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	287 elever, 20 klasser	10 min 🚗 7.6 km
Tertnes videregående skole	370 elever	7 min 🚗 5.5 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	9 min 🚗 7 km

Offentlig transport

Solbakken	Linje 12, 19	7 min 🚶 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	10 min 🚗 7.4 km
Bergen Flesland		24 min 🚗

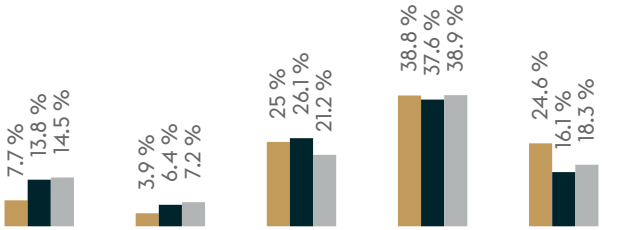
Barnehager

Biskopshavn barnehage (1-5 år)	19 barn	5 min 🚶 0.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	59 barn	9 min 🚶 0.6 km
Sammen Blokksberg barnehage (0...	51 barn	15 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	8 min 🚶
Spar Eikeviken	10 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Biskopshavn	962	553
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hellen skole	8 min
NHH - "Lehmkulhallen"	9 min
Sammen Lehmkuhl	9 min
NEXT Nyhavn	9 min

«Sentralt. Stort sett gode parkeringsmuligheter. God kollektivtrafikkmulighet. Kort vei til butikk og barneskole»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Fagernes 15
5043 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1952
BRA: 52 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	8	1	0

Supertakst
GNR: 168 BNR: 1137
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Fagernes 15
5043 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30222

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad med flislagt gulv og vegger.
Ukjent alder på bad.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ujevnt/stedvis feil fall.

Det registreres riss/sprekker i filsfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres manglende og skadet flis.

Det er ikke synlig tettesjikt.
Det er ikke tetting rundt gjennomføringer i vegg.
Det er manglende tetting der fliser mangler.
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.
Gulv/vegger er utsatt for lekkasjer.

Det registreres riss i servant.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bad tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca 7,5m2.
Rekkverk i stål/glass og dekket bekledd med terrasse plater i plast.

Rekkverket blir målt til 110 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.
Deler av balkong er tekket.
Begrenset kontroll av dekket og tekking grunnet terrasseplater.

Det er ikke etablert beslag fra balkongdør over tekking.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres beslag over tekking ved balkongdør.
Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer

Det registreres eldre fuktskader i skap under vask.
Det registreres løs hengsler på dører.
Det registreres slitasje på overflater.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran ble ikke påvist i leiligheten, antatt at denne er plassert bak varmtvannsbereder.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 5 kurser.

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.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av alder, det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga alder/manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er ikke fast tilkobling av el punkt til bereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

Bereder står i skap. Det registreres en nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres understøtt til skap berederen står i.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Det er ikke kjent når det sist var service på anlegget.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Utstyr eldre enn 10 år, bør skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.4.2025	**22.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bergen Kommune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Fagernes Boliglag AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fagernes 15, 5043 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**168**	Bruksnr:	**1137**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1952**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, belegg på kjøkken og i entré, eldre tregulv på soverom og laminatgulv i stue.
Vegger: Fliser på bad, noe malt panel, ellers malt strie og tapet.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2019/2020:
- Fasade oppgradert, i regi av sameiet.
- Nye vinduer og balkongdører, i regi av sameiet.
- Balansert ventilasjon installert, i regi av sameiet.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Balansert ventialasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPSUMMERING:
Bygget har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Leiligheten fremstår som et oppussings objekt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	52	52	0	0	8
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	52	52	0	Entré/gang (3,7m2). Bad (2,5m2). Soverom (15,9m2). Kjøkken (8,7m2). Stue (19,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,51m.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Disponere en bod på loft og en i kjeller.
Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Antatt oppgradert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue på ca 7,5m2.
Rekkverk i stål/glass og dekket bekledd med terrasse plater i plast.

Rekkverket blir målt til 110 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.
Deler av balkong er tekket.
Begrenset kontroll av dekket og tekking grunnet terrasseplater.

Det er ikke etablert beslag fra balkongdør over tekking.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres beslag over tekking ved balkongdør.
Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-40. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Opplegg for frittstående hvitevarer Det registreres eldre fuktskader i skap under vask. Det registreres løs hengsler på dører. Det registreres slitasje på overflater. TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Utstyr eldre enn 10 år, bør skiftes.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. TG 2 settes på grunn av ovennevnt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran ble ikke påvist i leiligheten, antatt at denne er plassert bak varmtvannsbereder.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres tilgang til stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 5 kurser.

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.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av alder, det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga alder/manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2004	
Størrelse	
76 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er ikke fast tilkobling av el punkt til bereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

Bereder står i skap. Det registreres en nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres understøtt til skap berederen står i.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt installert i 2019/2020	
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Det er ikke kjent når det sist var service på anlegget.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.11 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad med flislagt gulv og vegger.
Ukjent alder på bad.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ujevnt/stedvis feil fall.

Det registreres riss/sprekker i filsfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres manglende og skadet flis.

Det er ikke synlig tettesjikt.
Det er ikke tetting rundt gjennomføringer i vegg.
Det er manglende tetting der fliser mangler.
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.
Gulv/vegger er utsatt for lekkasjer.

Det registreres riss i servant.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bad tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Melby, Janne	9578-5993-4-2507969	2025-04-14 12:02:49

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagernes 15, 5043 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Janne Melby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Solveig Margrethe Bakkegård

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000941596
Forsikret i: if skadeforsikring

Utført arbeid

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

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.
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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: 19-0144/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Melby, Janne	2025-04-14

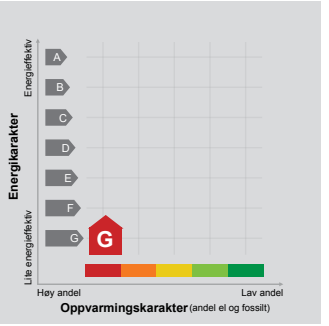
Identifikasjon

bankID Melby, Janne

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagernes 15
Postnummer	5043
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139334957
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-107437
Dato	15.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montering 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

for

F A G E R N E S B O L I G L A G A/S, org nr 930 405 817

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. Februar 1949, sist endret den 8.desember 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
FAGERNES BOLIGLAG A/S er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 98.838.- fordelt på 2601 aksjer á kr 38,-.

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(9) Aksjeeier må ikke foreta inngrep i boligen som berører felles installasjoner og/eller bærende konstruksjoner, herunder etasjeskille, riving av bærende innvendige vegger, samt inngrep som medfører brudd på branncelle, uten at dette er søkt om til og godkjent av styret. Aksjeeier må selv søke om godkjenning til bygningsmyndighetene dersom tiltaket er av en slik art at det kreves. Arbeid på bad skal utføres fagmessig, herunder skal det benyttes autorisert rørlegger ved arbeid på rør. Ved større oppussingsarbeid skal styret varsles.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets 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.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Vararepresentantene møter på styremøtene.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Alle valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket :

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

7-5 Valgkomite
Generalforsamlingen skal velge tre medlemmer til valgkomite. Valgkomiteens medlemmer virker for to år om gangen, til den ordinære generalforsamling er avviklet. Komiteens oppgaver kommer frem av mandatet for valgkomiteen.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 2 uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis. Sammen med innkallingen skal også styrets årsberetning med årsoppgjør, samt revisjonsberetning følge.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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 som skal underskrives av en valgt møtereferent og 2 valgte protokollvitner.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 2 aksjeeiere.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Beslutning om å oppløse selskapet krever tilslutning fra minst 2/3- så vel av de avgitte stemmer-som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen. Vedtakt om frivillig oppløsning av boliglaget kan alene fattes av 2 påhverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling.

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERNES BOLIGLAG A/S

Oppdatert av generalforsamlingen 22. mai 2024

1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor eller oppholder seg i boliglaget plikter å følge gjeldende ordensregler.

2. Boligen og bo-området

Gatedører, kjeller- og loftsdører skal alltid være stengt. Enhver plikter å påse at dørene er låst etter benyttelse. Bruk av TV, radio eller stereoanlegg, samt øving på musikkinstrumenter må avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige medlemmer. Etter kl 23:00 skal det være ro i huset. Ved selskapeligheter skal det vises hensyn, og beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles.

3. Parkering og bruk av ladeplass for el-bil

Det påligger medlemmene å parkere på en slik måte at man ikke hindrer utrykningskjøretøy (minimum 2,55 meter fri bredde) og bosstømming. Ladeplass for el-bil er forbehold medlemmer som har inngått avtale om bruk av ladeplass med boliglaget. Feilparkerte biler vil kunne bli tauet bort for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

4. Oppussing og arbeid i leiligheten

Støyende arbeid i leiligheten skal foregå mellom kl 09:00 og 20:00 hverdager, mellom kl. 10.00 og 18:00 lørdager, og ikke om søndager. Det er ikke tillatt med støyende arbeid mer enn 8 timer kontinuerlig i løpet av et døgn. Betongboring bør foregå innenfor ordinær arbeidstid. Støyende arbeider skal varsles med oppslag i fellesgang senest dagen før slikt arbeid igangsettes. Hensetting av materiell og verktøy skal unngås og fjernes så fort som mulig. Renhold av fellesarealer skal gjøres fortløpende.

5. Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i boliglaget. Pass av andres dyr ut over et par dager er også søknadspliktig. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

<u>Spesielt ved kattehold:</u>

- Katten skal være øremerket og vaksinert mot kattepest (vaksinasjonsattest vedlegges søknaden)
- Katten skal ha gjennomgått ormekur - Hunkatter skal gis p-piller og hankatter skal kastreres
- I "katteleilighet" skal innetoalett brukes (sandbasseng)
- Katten må i ferier ikke overlates til seg selv, men plasseres i dyrepensjonat eller liknende
- Katter må ikke på egenhånd ferdes i boliglagets fellesganger
- Man plikter å påse at katten ikke medfører ulempe for andre (forurenser barns sandkasser etc)

<u>Spesielt ved hundehold:</u>

- Den som holder hund plikter å vise aktsomhet for å unngå at hunden volder skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke skaper utrygghet for andre.
- Hunden skal til enhver tid holdes i bånd når man oppholder seg på boliglagets fellesarealer, dette gjelder ute så vel som inne.
- Eier plikter å plukke opp ekskrementer etter egen hund.
- Hunder må ikke etterlates alene i leiligheten dersom de ikke er opplært til det. De kan ellers pipe og gneldre, og være til sjenanse for naboer.

6. Boss

Restavfall, plast- og papiravfall leveres i utsatte bosscontainere ved blokkene. Glass- og metallavfall skal leveres til gjenvinningsstasjon. Papircontainer står utenfor nr 15. Plastcontainer står nedenfor nr 15 ved parkeringsplassen. Boss skal ikke hensettes på utsiden av disse. Det er heller ikke tillatt å sette boss i fellesareal (ganger, kjeller, loft eller sykkelbod). I forbindelse med dugnad bestilles det container en gang i året. Ting som skal kastes må lagres hos den enkelte og ikke i fellesareal.

7. Renhold

Hageganger, ganger og trapper, samt fellesrom skal til enhver tid holdes ryddig. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting som barnevogner, sykler, ski etc. Disse tingene må lagres i private boder eller settes i sykkelbod.

Hovedrenhold av trappeoppgang, samt måking utføres av lagets vaktmester. Vasking av mellomgangen er beboernes ansvar. Medlemmene oppfordres til å delta i dugnadsarbeider, disse varsles ved oppslag og i infoskriv.

Kommer det skadedyr i boligen er medlemmene pliktig til straks å melde dette til styret og i tilfelle det er innen boligene, selv sørge for sanering. Oppstår det lekkasje, soppdannelser etc er de medlemmene som oppdager det likeledes pliktig til straks å melde fra.

Medlemmene er selv ansvarlige for nødvendig renhold av balkong og pålagt å sikre at sluk og avrenning er i orden.

8. Vaskeri og tørkeplasser

Husets fellesrom, som vaskekjeller, tørkeloft og tørkeplass brukes av medlemmene i tur og orden i henhold til vaskelisten. Etter hver gangs bruk skal fellesrommene ryddes og rengjøres av den som har brukt rommene. På loftet må det ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Utetørk er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Vasketider:

Vaskemaskin og tørketrommel kan kun benyttes i følgende tidsrom:
- Hverdager 07:00 til 22:00.
- Lørdager 09:00 til 21:00.
- Søndager 12:00 til 20:00.
- Helligdager og offentlige fridager skal ikke vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom benyttes.

9. Oppsetting av parabol eller andre antenneanlegg

Oppsetting av parabolantenne eller annet utvendig antenneanlegg er ikke tillatt.

10. Toaletter i bakgang

Eier må passe på at toalettene ikke tørker ut og gir sjenerende lukt. Innsetting av vaskemaskin er søknadspliktig. Samme regler som for fellesvaskeriet vil da gjelde.

11. Grilling på altaner

Grilling er tillatt, men det må tas hensyn til andre beboere med tanke på sjenerende osing. Brannsikkerheten må til enhver tid ivaretas. Gassbeholdere tillates ikke oppbevart i bod og skal ellers oppbevares forskriftsmessig.

12. Andre bestemmelser

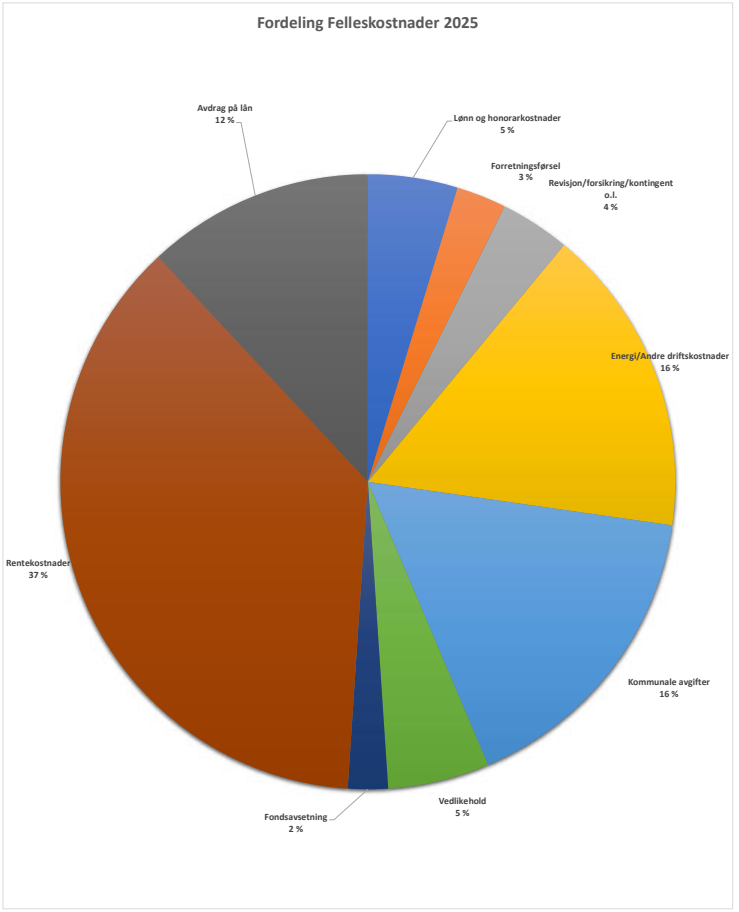
Fellesrommene må ikke nyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Det er forbudt å sette opp skjemmende brevkasser, skilt eller markiser. Hvis det knuses vindusruter i boligene må disse straks innsettes av boligens innehaver uansett hvem som er årsaken til det. Hvis knusingen skyldes et hendig uhell, må det straks meldes fra til styret.

13. Brudd på husordensreglene

Hvis medlemmene forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller etter de instrukser som blir utferdiget i henhold til disse, kan arbeidet utføres når som helst for vedkommendes regning av boliglaget. I tilfelle det er flere medlemmer som forsømmer sin plikt, fordeles utgiftene mellom dem etter beste skjønn. Hvis noe medlem gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan dette anses som vesentlig brudd på borettsforholdet, og han/hun kan få salgspålegg i henhold til lagets vedtekter.

9 Fagernes Boliglag AS

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Fagernes Boliglag A/S torsdag 08.12.2022 kl. 10:00 - avholdt digitalt på "Min side".

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall aksjonærer som deltok.

Vedtak:

Aksjonærer møtte 14 (antall).
I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter
Til sammen 14 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Ved digital gjennomføring av møtet er styreleder ansvarlig for gjennomføringen.

Vedtak:

Møteleder var styreleder.

1.4 Valg av referent

Ved digitalt møte vil styret motta en avstemmingsrapport fra Vestbo etter at møtet er avsluttet. Møteleder er da ansvarlig for utarbeidelse av protokoll.

Vedtak:

Møteleder var referent.

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

Som protokollvitner foreslås Mette Iversen og Gjermund Grønhaug.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Mette Iversen og Gjermund Grønhaug.

2. Endring av vedtektene pkt. 2-1 (1)

I forbindelse med at det ble vedtatt av generalforsamlingen 30.11.2022 å slette aksjene tilknyttet vaktmesterleilighet U0101, totalt 34 aksjer (aksjene 2602-2635), må vedtektene endres i samsvar med dette,

Vedtektene pkt. 2.1 (1) har per i dag følgende bestemmelse:
"Selskapets aksjekapital er på kr. 100.130.- fordelt på 2635 aksjer a kr. 38.-"

Det foreslås at denne bestemmelsen endres i forbindelse med sletting av aksjene 2602-2635, ny vedtektsbestemmelse i pkt. 2-1 (1) vil da bli:

"Selskapets aksjekapital er på kr. 98.838.- fordelt på 2601 aksjer a kr. 38.-"

Det gjøres oppmerksom på at endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Endring av vedtektenes pkt. 2-1 (1) ble enstemmig vedtatt.

Vedtektene pkt. 2-1 (1) endres fra

"Selskapets aksjekapital er på kr. 100.130.- fordelt på 2635 aksjer a kr. 38.-"

til

"Selskapets aksjekapital er på kr. 98.838.- fordelt på 2601 aksjer a kr. 38.-"

Protokoll ekstraordinært møte for Fagernes Boliglag A/S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jan Marcos Aalmo Amano (sign.)	09.12.2022
Protokollvitne	Gjermund Grønhaug (sign.)	09.12.2022
Protokollvitne	Mette Iversen (sign.)	09.12.2022

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Aksjonærer i Fagernes Boliglag A/S innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 30.11.2022 kl 18:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Hellen Skole, klasserom A (inngang v/personalrom)

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling - håndtering av tidligere vaktmesterbolig

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver aksjonær har en stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamling, men ingen kan være fullmektig for mer enn 2 aksjeeiere. Dersom flere eier en aksjonær i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.11.2022

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling - håndtering av tidligere vaktmesterbolig

På den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for utleie, salg eller bruk som gjesteleilighet av tidligere vaktmesterbolig, leilighet U0101 i Fagernes 19. Det ble vedtatt å legge saken frem for ekstraordinær generalforsamling når styrets utredning var fullført.

Styret har utredet saken og saksfremlegg ligger vedlagt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at for at et eventuelt salg ikke skal utløse skatteplikt kan det ikke være allerede tilknyttede aksjer til boligen. Per i dag er det 34 aksjer (aksje 2602-2635) tilknyttet vaktmesterleiligheten. Dette innebærer at for å unngå skatteplikt må aksjene tilhørende U0101 slettes i inneværende år. Boliglaget kan deretter neste år, eventuelt et senere år, foreta en aksjeutvidelse i forbindelse med salget av leiligheten, som da vil være skattefritt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler primært salg dersom en salgssum på 1.850.000,- eller høyere oppnås, sekundært ber styret om fullmakt til å vurdere utleie i en periode evt oppgradering for å treffe en bredere kjøpergruppe og høyere salgssum. Ved et salg vil inntekt fra salg gå til innskudd på lån, lånet vil i tillegg fordeles på en ekstra leilighet og samlet sett medføre lavere avdrag og renteutgifter for den enkelte andelseier.

Det gjøres oppmerksom på at saken krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at aksjer tilknyttet leilighet U0101 i Fagernes 19 (aksje 2602-2635) slettes.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta salg av leilighet U0101 i Fagernes 19 under forutsetning av at salgssum på kr. 1.850.000.- eller høyere oppnås. Sekundært gir generalforsamlingen styret fullmakt til å vurdere utleie av leiligheten en periode. I tillegg gir generalforsamlingen styret fullmakt til oppgradering av leiligheten for å treffe en bredere kjøpergruppe og oppnå en høyere salgssum.

Vedlegg til sak 2

Ekstraordinær generalforsamling 30.11.2022 – Fagernes Boliglag AS

HÅNDTERING AV TIDLIGERE VAKTMESTERBOLIG, LEILIGHET U0101 FAGERNES 19

På ordinær generalforsamling i Fagernes Boliglag AS, avholdt 13.juni 2022, ble det i sak 7.3 om utredning av håndtering av tidligere vaktmesterbolig, gjort følgende vedtak:

> *«Styret utreder mulighetene utleie, salg eller gjesteleilighet av leilighetsnummer U01 i Fagernes 19 og legger frem forslag for ekstraordinær generalforsamling så snart utredningen er fullført»*

Styret har i samsvar med generalforsamlingens vedtak utredet tre alternativer i forbindelse med håndtering av vaktmesterboligen U0101:

1. Salg av leiligheten: Styret har innhentet takst fra megler hvor det anslås en salgssum på kr. 1.990.000.- Kostnader for gjennomføring av salg utgjør ca. kr. 100.000.- + eventuelt utgifter knyttet til aksjeutvidelse, skatt og lignende.

2. Utleie av leiligheten: Styret har vurdert investeringsbehovet til å være ca. kr. 250.000.- før leiligheten ville være klar for utleie. Månedlige leieinntekter vil trolig utgjøre kr. 10 – 11.000.- per måned, stipulert utleie 11 måneder per år. Det må påregnes at det vil påløpe administrasjonskostnader for utleie av leiligheten og andel fellesutgifter på ca. kr. 4.500.- per måned som vil gå i fratrekk på månedlig leieinntekt.

3. Etablering av gjesteleilighet: Styret har vurdert investeringsbehovet til ca. kr. 300.000.- for etablering av utleieleilighet. Inntektspotensialet er uvisst og styret finner ikke å kunne budsjettere med inntekter. I tillegg vil det påløpe administrasjonskostnader og andel felleskostnader med ca. kr. 4.500.- per måned som vil måtte dekkes av boliglaget.

Styret har drøftet salg av vaktmesterleiligheten med revisor og regnskapssjef i Vestbo. For at et eventuelt salg ikke skal utløse skatteplikt kan det ikke være allerede tilknyttede aksjer til boligen. Per i dag er det 34 aksjer (aksje 2602-2635) tilknyttet vaktmesterleiligheten. Dette innebærer at for å unngå skatteplikt må aksjene tilhørende U0101 slettes i inneværende år. Boliglaget kan deretter neste år, eventuelt et senere år, foreta en aksjeutvidelse i forbindelse med salget av leiligheten, som da vil være skattefritt.

På denne bakgrunn innstiller styret følgende:

Styret anbefaler primært salg dersom en salgssum på 1.850.000,- eller høyere oppnås, sekundært ber styret om fullmakt til å vurdere utleie i en periode evt oppgradering for å treffe en bredere kjøpergruppe og høyere salgssum. Ved et salg vil inntekt fra salg gå til innskudd på lån, lånet vil i tillegg fordeles på en ekstra leilighet og samlet sett medføre lavere avdrag og renteutgifter for den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at aksjer tilknyttet leilighet U0101 i Fagernes 19 (aksje 2602-2635) slettes.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta salg av leilighet U0101 i Fagernes 19 under forutsetning av at salgssum på kr. 1.850.000.- eller høyere oppnås. Sekundært gir generalforsamlingen styret fullmakt til å vurdere utleie av leiligheten en periode. I tillegg gir generalforsamlingen styret fullmakt til oppgradering av leiligheten for å treffe en bredere kjøpergruppe og oppnå en høyere salgssum».

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagernes Boliglag A/S onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - Hellen skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 15

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 16 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jan-Marcos Aalmo Amano valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Sigve Fløystad valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Bente Carlsen og Gjermund Grønhaug valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Asle Leidland Og Marianne Gammelsæter.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 220 500 til fordeling blant styrets medlemmer.

Følgende fordelingsnøkkel brukes:

Styreleder- 50 prosent

Nestleder - 30 prosent

Styremedlemmer - 10 prosent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ønsker ikke gjenvalg, styrets nestleder Sigve Birkeland Fløystad, Fagernes 15, har sagt seg villig til å velges som styreleder for ett år.

Vedtak:

Som styreleder ble Sigve Birkeland Fløystad valgt for ett år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen forslag:

John Arne Holsen, Fagernes 19, har sagt seg villig til gjenvalg som styremedlem for to år.

Katrine Heiberg, Fagernes 19, har sagt seg villig til å velges som nytt styremedlem for to år.

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:

John Arne Holsen og Katrine Heiberg ble begge valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen forslag:

Valborg Plo, Fagernes 19, har sagt seg villig til gjenvalg som varamedlem for to år.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Valborg Plo ble valgt for 2 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Sigve Birkeland Fløystad styreleder valgt for 1 år i 2024

Anne Zandstra Nilsen styremedlem valgt for 2 år i 2023

John Arne Holsten styremedlem valgt for 2 år i 2024

Katrine Heiberg styremedlem valgt for 2 år i 2024

Valborg Plo varamedlem valgt for 2 år i 2024

Bjørnar Ølstad varamedlem valgt for 2 år i 2023

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Torbjørn Slettvold for ett år.

Valgkomiteen består nå av:

-Asle Leidland. Valgt for 2 år i 2023

-Torbjørn Slettvold. Valgt for 1 år i 2024

-Gjermund Grønhaug. Valgt for 2 år i 2023

-Mette Iversen. Varamedlem, valgt for 2 år i 2023

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Styret gis fullmakt til å utpeke representant til Generalforsamling.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Oppgradering av styringssystem for radiatorer

På bakgrunn av forespørsler fra beboere har styret hatt en dialog med leverandør av radiatorer i leilighetene, og mottatt et konkret tilbud på oppgradering som vil gjøre det mulig å styre radiatorene med app. Det er mulig å oppnå 20% rabatt ved et felles innkjøp, evt kan vi gå ut med informasjon til samtlige om at de kan bestille hver for seg.

Styret tenker i utgangspunktet at dette ville være en fornuftig oppgradering å gjøre ved felles innkjøp betalt av boliglaget, da det dreier som en investering med relativt lang levetid, og radiatorene i utgangspunktet er boliglagets eiendom og ikke kan tas med ut av laget ved et evt salg av boligen.

Laget består av 62 leiligheter, halvparten to-roms med to radiatorer og halvparten tre-roms med tre radiatorer. Priser på oppgradering under inkl. moms:

130 termostater a 783,- totalt 101.790,-
62 gatewayer a 2295,- totalt 142.290,-
Sum: 244.080,-
Rabatt: 48.816,-
Totalt: 195.264,-

Installasjonskostnad kommer i tillegg, foreløpig anslag 60.000,- til 100.000,-.

Boliglaget har disponible midler til å dekke oppgradraderingen uten at det vil påvirke felleskostnadene.

Vedtak:
8 stemmer mot forslaget. 7 for. Forslaget blir dermed ikke vedtatt.

7.2 Skadeforebyggende tiltak på tak Fagernes 15

Det oppstod i 2023 lekkasje og kondensproblemer i tilknytning til tak på Fagernes 19, med skade på leilighet. Forholdet er under utbedring, nødvendige arbeid har vist seg å være:

1. Bygging av midlertidig tak over tak
2. Fjerning av fiberbetong og membranlag
3. Meisle vekk den gammel påstøp ca 25cm tykkelse
4. Meisle vekk ventilasjonskanal inkludert igjennstøping
5. Kappe av fasade og klargjøre tilstøtende detaljer for ny membran
6. Legge damsperre av asfalt tilsveist tilstøtende vegger
7. Isolering med PIR fall for å få best mulig U-verdi
8. 2 lag tekking med asfalt tekking
9. Diverse beslag for fine og tette overganger
10. Kraning og deponiavgift
11. Nytt slitedekke av terrassebord

Totalt kr 450.500.- + mva

I forkant av disse arbeidene har det vært brukt betydelig tid på feilsøk med omfattende kostnader.

Taket på nummer 15 er av samme utførelse, for å hindre at en lignende situasjon oppstår i Fagernes mener styret at det vil være fornuftig å gjennomføre skadeforebyggende tiltak i form av tilsvarende oppgradering, tetting og isolering av taket der.

Boliglaget har disponible midler til å dekke oppgraderingen uten at det vil påvirke felleskostnadene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig at det blir gitt en fullmakt til styret på å gjøre en vurdering av behov for oppgradering og etterisolering av taket på Fagernes 15 med en ramme på inntil 650 000 kr.

7.3 Endring av punkt 8 i husordensregler - vaskeri og tørkeplasser

Styret opplever etter tilbakemelding fra beboere i tilstøtende leiligheter behov for å presisere tidsrommene vaskerommet kan benyttes og nedfelle dette i husordensreglene.

Vedtak:

Det legges til ett nytt avsnitt i punkt 8 i husordensreglene.

vasketider

vaskemaskin og tørketrommel kan kun benyttes i følgende tidsrom:

-hverdager 07:00 til 22:00

-Lørdager 09:00 til 21:00

-Søndager 12 til 20:00

-Helligdager og offentlige fridager skal ikke vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom benyttes.

Dette er enstemmig vedtatt.

Protokoll for Fagernes Boliglag A/S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Marcos Aalmo Amano (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Sigve Birkeland Fløystad (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Bente Carlsen (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Gjermund Grønhaug (sign.)	22.05.2024

Innkalling til Generalforsamling Fagernes Boliglag A/S



Innkalling til ordinær generalforsamling for Fagernes Boliglag A/S

Aksjonærene i Fagernes Boliglag A/S innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Hellen skole.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 7.1 Oppgradering av styringssystem for radiatorer
- 7.2 Skadeforebyggende tiltak på tak Fagernes 15
- 7.3 Endring av punkt 8 i husordensregler - vaskeri og tørkeplasser

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jfr ASL §5-14 (1).

07.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 220 500 til fordeling blant styrets medlemmer etter følgende fordelingsnøkkel:

Styreleder - 50 prosent

Nestleder - 30 prosent

Styremedlemmer - 10 prosent

Økningen tilsvarer 5 prosent, noe under økningen i konsumprisindeks.

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

5. Valg

Valgkomiteens innstilling - 2024

1. Styreleder for 1 år:

Sigve Birkeland Fløystad, Fagernes 15 (går fra styremedlem til styreleder)

2. Styremedlemmer for 2 år:

John Arne Holsen, Fagernes 19

Katrine Heiberg, Fagernes 19

3. Varamedlem for 2 år:

Valgborg Plo, Fagernes 19

4. Valgkomité for 1 år :

Torbjørn Slettvold, Fagernes 15

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ønsker ikke gjenvalg, styrets nestleder Sigve Birkeland Fløystad, Fagernes 15, har sagt seg villig til å velges som styreleder for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen forslag:

Sigve Birkeland Fløystad, Fagernes 15, velges som styreleder for ett år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen forslag:

John Arne Holsen, Fagernes 19, har sagt seg villig til gjenvalg som styremedlem for to år.

Katrine Heiberg, Fagernes 19, har sagt seg villig til å velges som nytt styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: John Arne Holsen, Fagernes 19, velges som styremedlem for to år.

Katrine Heiberg, Fagernes 19,velges som styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen forslag:

Valgborg Plo, Fagernes 19, har sagt seg villig til gjenvalg som varamedlem for to år.

Forslag til vedtak: Valgborg Plo, Fagernes 19, velges som vara til styret for to år.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utpeke representant til Generalforsamling

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Oppgradering av styringssystem for radiatorer

På bakgrunn av forespørsler fra beboere har styret hatt en dialog med leverandør av radiatorer i leilighetene, og mottatt et konkret tilbud på oppgradering som vil gjøre det mulig å styre radiatorene med app. Det er mulig å oppnå 20% rabatt ved et felles innkjøp, evt kan vi gå ut med informasjon til samtlige om at de kan bestille hver for seg.

Styret tenker i utgangspunktet at dette ville være en fornuftig oppgradering å gjøre ved felles innkjøp betalt av boliglaget, da det dreier som en investering med relativt lang levetid, og radiatorene i utgangspunktet er boliglagets eiendom og ikke kan tas med ut av laget ved et evt salg av boligen.

Laget består av 62 leiligheter, halvparten to-roms med to radiatorer og halvparten tre-roms med tre radiatorer. Priser på oppgradering under inkl. moms:

130 termostater a 783,- totalt 101.790,-
62 gatewayer a 2295,- totalt 142.290,-
Sum: 244.080,-
Rabatt: 48.816,-
Totalt: 195.264,-

Installasjonskostnad kommer i tillegg, foreløpig anslag 60.000,- til 100.000,-.

Boliglaget har disponible midler til å dekke oppgradraderingen uten at det vil påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar oppgradering av styringssystem for radiatorer i tråd med saksfremstilling.

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

7.2 Skadeforebyggende tiltak på tak Fagernes 15

Det oppstod i 2023 lekkasje og kondensproblemer i tilknytning til tak på Fagernes 19, med skade på leilighet. Forholdet er under utbedring, nødvendige arbeid har vist seg å være:

1. Bygging av midlertidig tak over tak
2. Fjerning av fiberbetong og membranlag
3. Meisle vekk den gammel påstøp ca 25cm tykkelse
4. Meisle vekk ventilasjonskanal inkludert igjennstøping
5. Kappe av fasade og klargjøre tilstøtende detaljer for ny membran
6. Legge damsperre av asfalt tilsveist tilstøtende vegger
7. Isolering med PIR fall for å få best mulig U-verdi
8. 2 lag tekking med asfalt tekking
9. Diverse beslag for fine og tette overganger
10. Kraning og deponiavgift
11. Nytt slitedekke av terrassebord

Totalt kr 450.500.- + mva

I forkant av disse arbeidene har det vært brukt betydelig tid på feilsøk med omfattende kostnader.

Taket på nummer 15 er av samme utførelse, for å hindre at en lignende situasjon oppstår i Fagernes mener styret at det vil være fornuftig å gjennomføre skadeforebyggende tiltak i form av tilsvarende oppgradering, tetting og isolering av

taket der.

Boliglaget har disponible midler til å dekke oppgraderingen uten at det vil påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styret gis en ramme på 650.000 kroner til å utføre oppgradering og etterisolering av tak på Fagernes 15.

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

7.3 Endring av punkt 8 i husordensregler - vaskeri og tørkeplasser

Styret opplever etter tilbakemelding fra beboere i tilstøtende leiligheter behov for å presisere tidsrommene vaskerommet kan benyttes og nedfelle dette i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Det legges til et nytt avsnitt i pkt. 8

Vasketider

Vaskemaskin og tørketrommel kan kun benyttes i følgende tidsrom:

- Hverdager og lørdager 07.00 til 21.00

- Lørdager 09.00 til 21.00

- Søndager 12.00 til 20.00

- Helligdager og offentlige fridager skal ikke vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom benyttes

Styrets innstilling: Innstilles vedtatt

Årsberetning 2023 for Fagernes Boliglag A/S

Virksomhetens art og lokalisering

Fagernes Boliglag A/S er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Fagernes 15 og 19.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2023

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Oppfølging av ett-årsbefaring, utbedring av evt. feil og mangler og krav mot entrepenør
- Oppfølging av saker knyttet til leiligheter der det har vært lekkasjer og større byggearbeider
- Forvaltning av anlegg for elbil-lading
- Utbedring av heiser
- Oppfølging og utbedring av vaskerom
- Fullføring av sti og videre arbeid med realisering av plan for uteareal
- Utvidelse av parkeringsplass
- Få på plass bedre vaktmestertjeneste og renhold av fellesarealer

I kommende styreperiode mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Arbeide videre med implementering av plan for uteareal, med fokus på planting av stauder, busker og hekker, samt etablere sittegrupper og grillplasser. I den forbindelse søke Bergen kommune om tilskudd til urbant landbruk (antatt utlyst februar/mars 2025)
- Fullføre utbedring av vannlekkasje på tak nr. 19, vurdere utbedring tak nr. 15 for å unngå senere lekkasjer
- Følge opp løse rekkverk altaner og ulyder i ventilasjonsanlegg
- Forvaltning av anlegg og elbil-lading, og vurdere etablering av flere ladeplasser
- Sikre vedlikehold av bygningsmassen og tekniske installasjoner
- Bytte brannslukningsapparat og brannvarslere i samtlige leiligheter

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Kontroll av brannslukkere og brannvarslingssystem
- Lekkasjesøk tak Fagernes 19
- Fjerning av grafitti Fagernes 19
- Generelt vedlikehold i samarbeid med vaktmesterselskap

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Gjøre ferdig uteareal
- Nytt tak på Fagernes 19

De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Vedlikehold av grøntarealer

- Rydding av vegetasjon og området forøvrig
- Rydding og maling innendørs

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Fasader, vinduer og dører ble oppgradert i 2021. Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning og filtrering av inntaksluft i hver leilighet. I vaskerom og loft er det installert avfuktere. Gulv og vegger i fellesarealene vaskerom og hovedtrapp ble malt i 2021. Bygget tilfredstiller nå TEK17 og foreløpig energiattest tilsier at en typisk leilighet vil kunne oppnå klasse C. Tak på en av blokkene skal isoleres og tekkes på nytt grunnet lekkasje.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL
Boliglagets revisor er Ernst & Young AS
Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen
Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 31.05.2023 bestått av:

Styreleder, Jan Marcos Aalmo Amano
Styremedlem, Anne Zandstra Nilsen
Styremedlem, Sigve Birkeland Fløystad
Styremedlem, John Arne Holsen
Varamedlem, Valborg Plo
Varamedlem, Bjørnar Westbye Ølstad

Andre tillitsvalgte i perioden: F.eks. valgkomite, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder
Styremedlem

Varamedlem

Boligomsetning/Bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 8 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var:
2-roms leilighet (5 stk): kr. 3 035 546.- (lavest kr. 2 437 922.- høyest kr. 3 380 769.-)
3-roms leilighet (3 stk): kr. 3 400 267.- (lavest kr. 2 999 669.- høyest kr. 3 862 746.-)

Dette representerer en prisoppgang på 1 prosent for 2-roms leilighet og en prisnedgang på 5,4 prosent for 3-roms leilighet sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv fellegjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2024

9 Fagernes Boliglag A/S RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 747 702	3 514 790	3 719 444	4 380 285
Andre inntekter	7	431 515	529 063	396 432	403 432
Innkrevde individuelle finanskostnader		397 834	397 835	421 680	421 680
SUM INNTEKTER		**4 577 051**	**4 441 688**	**4 537 556**	**5 205 397**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	686	66 964	0	0
Styrehonorar	8	210 000	200 000	200 000	210 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	30 020	38 134	28 200	29 610
Andre personalkostnader	8	2 230	682	0	0
Forretningsførsel		126 264	121 116	126 261	132 448
Kontingent BBL		18 600	18 600	18 600	18 600
Andre honorarer		53 265	51 569	30 000	0
Revisjon		9 000	8 500	9 000	9 500
Forsikringspremier		135 124	122 839	133 500	142 000
Energikostnader		137 172	173 027	167 200	135 000
Kommunale avgifter		787 052	737 220	763 500	833 249
Andre driftskostnader	9	757 812	503 098	619 900	641 761
Vedlikehold	10	713 085	478 524	355 000	355 000
SUM KOSTNADER		**2 980 310**	**2 520 273**	**2 451 161**	**2 507 168**
DRIFTSRESULTAT		**1 596 740**	**1 921 415**	**2 086 395**	**2 698 229**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		51 621	14 340	0	0
Individuelle finanskostnader		71 652	77 544	70 733	64 647
Finanskostnader		1 792 708	1 017 457	1 753 671	2 171 688
NETTO FINANSPOSTER		**-1 812 739**	**-1 080 661**	**-1 824 404**	**-2 236 335**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**-215 998**	**840 755**	**261 991**	**461 894**
Overføringer og disponeringer		**-215 998**	**840 755**	**0**	**0**

9 Fagernes Boliglag A/S BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	7 844 646	7 844 646
Andre driftsmidler	2	153 125	153 125
Sum anleggsmidler		**7 997 771**	**7 997 771**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		8 389	8 563
Restanser felleskostnader		1 901	968
Vestbo Finans AS i mellomregning		2 017 223	2 886 688
Andre fordringer		171 686	88 173
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 850 168	0
Sum omløpsmidler		**4 049 367**	**2 984 392**
SUM EIENDELER		**12 047 138**	**10 982 163**

9 Fagernes Boliglag A/S BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 130	100 130
Sum innskutt egenkapital		**100 130**	**100 130**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-29 073 032	-28 857 033
Sum opptjent egenkapital		**-29 073 032**	**-28 857 033**
Sum egenkapital	**4**	**-28 972 902**	**-28 756 903**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	38 647 500	39 355 838
Borettsinnskudd	6	306 026	306 026
Sum langsiktig gjeld:		**38 953 526**	**39 661 864**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		221 091	61 046
Kortsiktig gjeld/byggelån		1 834 119	0
Skyldig off. myndigheter		61	2 082
Annen kortsiktig gjeld		11 243	14 075
Sum kortsiktig gjeld		**2 066 514**	**77 203**
Sum gjeld:		**41 020 040**	**39 739 067**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 047 138**	**10 982 163**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Jan Marcos Aalmo Amano
Styreleder

Anne Zandstra Nilsen
Styremedlem

Sigve Birkeland Fløystad
Styremedlem

John Arne Holsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 907 189**	**2 978 782**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**-215 998**	**840 755**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-382 156**	**-592 056**
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	**-326 182**	**-320 291**
B. Årets endring i disponible midler	**-924 336**	**-71 592**
C. Disponible midler	**1 982 853**	**2 907 189**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**2 017 223**	**2 886 688**
Kortsiktige fordringer	**181 976**	**97 704**
Kontanter og bankinnskudd	**1 850 168**	**0**
Omløpsmidler	**4 049 367**	**2 984 392**
Kortsiktig gjeld	**-2 066 514**	**-77 203**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 982 853**	**2 907 189**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Strømmålere fellesmålingsanl.	Tjenesteleilighet	Oppskriving eiendom	Bygningsmessige anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	153 125	3 629	1 040 000	6 801 017
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	153 125	3 629	1 040 000	6 801 017
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	153 125	3 629	1 040 000	6 801 017
Anskaffelsesår :	2019	1951	1998	1951
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	1 908 780
1103 Vaktmester/tjenesteleiligheter	3 629
1120 Bygningsmessige anlegg	4 892 237
1195 Oppskriving av eiendommer	1 040 000
Sum	**7 844 646**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 130	0	100 130
Annen egenkapital	-28 857 033	-215 998	-29 073 032
Sum egenkapital 31.12.	**-28 756 903**	**-215 998**	**-28 972 902**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken
Lånenummer:	**95217489432**	**13556999**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	5.98 %	1.827 %
Betingelser:		Fast rente 10 år f.o.m 1.11.2021
Beregnet innfridd:	31.03.2061	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	36 511 938	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	35 319 964	4 035 874
Avdrag i perioden:	382 156	326 182
Lånesaldo 31.12:	**34 937 808**	**3 709 692**
Saldo 5 år frem i tid:	33 452 097	2 031 523

Note 9 Fagernes Boliglag A/S 2023

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	34 937 808	35 319 964
2265 Andre pantelån "IN-light"	3 709 692	4 035 874
2250 Borettsinnskudd	306 026	306 026
Sum	**38 953 526**	**39 661 864**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	22 140	21 960
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	342 157	299 880
3820 Innkreving strøm	46 194	42 372
3855 Inntekter fellesvaskeri	11 825	23 491
3885 Diverse inntekter fri	9 199	141 360
Sum	**431 515**	**529 063**

Konto 3885 - viderefakturert faktura fra Mulitconsult Norge

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	250	59 449
5020 Feriepenger	36	7 414
5360 Honorarer	400	100
5310 Styrehonorar	210 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	30 015	37 089
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	5	1 045
5421 Innberegning aga pensjon	2 230	3 490
5422 Motkonto Aga pensjon	-2 230	-3 490
5426 OTP lagene	2 230	682
Sum	**242 936**	**305 780**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leiekostnader	17 773	0
6305 Festeavgift / tomteleie	15 248	15 248
6389 HMS	15 179	14 071
6392 Containerleie / tømming	7 494	5 389
6551 Nøkler, låser o.l	187 630	0
6610 Leie vaktmester	158 338	109 440
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	9 659	8 856
6750 Vakthold	3 176	365
6900 Telekommunikasjon	3 885	9 863
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	333 417	307 684
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	8 153
7520 Sikringsfond	4 538	2 129
7710 Kostnader styrearbeid	1 474	2 001
7860 Erstatninger	0	19 900
Sum	**757 812**	**503 098**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	0	146 519
6601 Vedlikehold	71 534	66 951
6602 Vedlikehold VVS	8 748	37 016
6603 Vedlikehold elektro	184 125	0
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	91 153	57 443
6608 Vedlikehold varmeanlegg	79 688	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	50 556	91 019
6618 Fri dugnadsutbetaling	11 450	19 650
6624 Vedlikehold ventilasjon	4 011	0
6690 Vedlikehold og diverse	211 821	59 927
Sum	**713 085**	**478 524**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

ALTANER - INDIVIDUELL FINANSIERING

Långiver HUSBANKEN 13556699	**Regnskap 2023**	**Regnskap 2022**
3843 Inntekter vedr. individuell finansiering altaner	418 362	416 694
3843 Avsatt forskuddsbetalt/ forlite betalt leie	-20 528	-18 859
SUM	**397 834**	**397 835**
2265 Avdrag altanlån	326 182	320 291
8195 Renter altanlån	71 652	77 544
SUM	**397 834**	**397 835**
1579/2901 Avsatt forskuddsbetalt/for lite innbet. altanleie	718	19 810

Resultat og balanse med noter for Fagernes Boliglag A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagernes Boliglag A/S

Styreleder	Jan Marcos Aalmo Amano (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Sigve Birkeland Fløystad (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Anne Zandstra Nilsen (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	John Arne Holsen (sign.)	29.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	29.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fagernes Boliglag AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagernes Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettvisende bilde av selskapets 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 konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapets eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

Penneo document key: 05EE1-SUDFS-TT7V1-10QXY-8OKZS-PSNOZ

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 selskapets 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 betydelig tvil om selskapets 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 selskapets 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 15. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 05EE1-SUDFS-TT7V1-10QXY-8OKZS-PSNOZ

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-15 11:18:19 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 05EE1-SUDF5-TTYV1-10QXY-8OKZS-PSNOZ

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**

Fullmakt

Aksjonær _____ **(navn)**

_____ **(adresse),**

Leilighet nr: _____ **Aksje nr:** _____

gir herved _____ **(navn)**

fullmakt til å møte på generalforsamling i _____ **Boligiag AS.**

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ **Dato:** _____

_____

signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**

vestbo

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1137/0/0
Utlistet 09. april 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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

Pålideligheten 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
261335740	Grunneiendom	0	Ja	2 814,7 m²	Usikker	-	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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Eikeviken	0,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11380200	30	BERGENHUS. DELER AV GNR 168 BNR 1158 MFL., BISKOPSHAVN OG EIKEVIKEN	3	200504150
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3	200501862

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1136	9430067-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.07.2024	202223495
168/1121	139849701	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122
168/1121	139849698	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122

Andre opplysninger

Skrevet ut 09. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

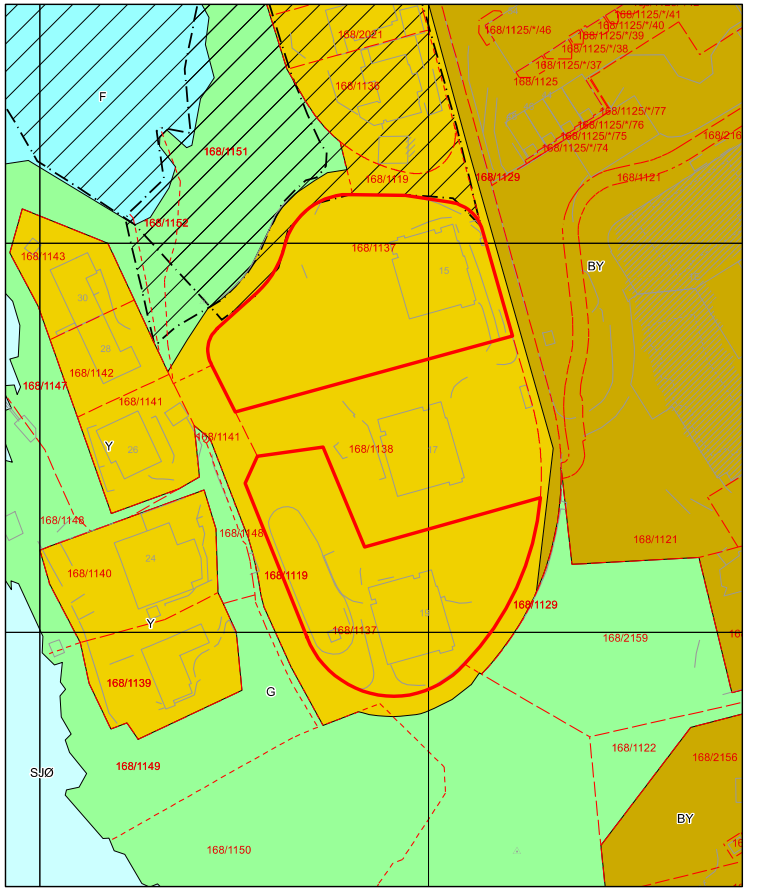
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1137/0/0
Adresse: Fagernes 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

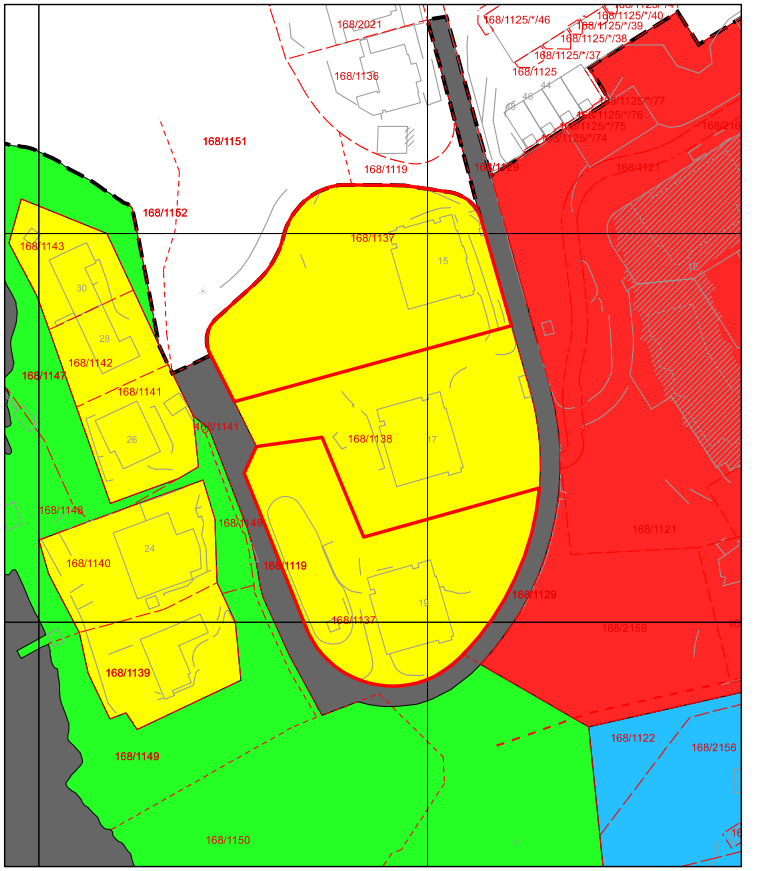
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.04.2025

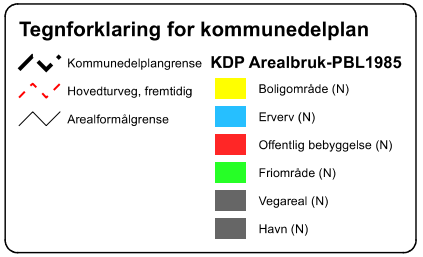
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1137/0/0
Adresse: Fagernes 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmerkering (2)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Hovedturveg, fremtidig
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Erverv (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Vegareal (N)
Havn (N)

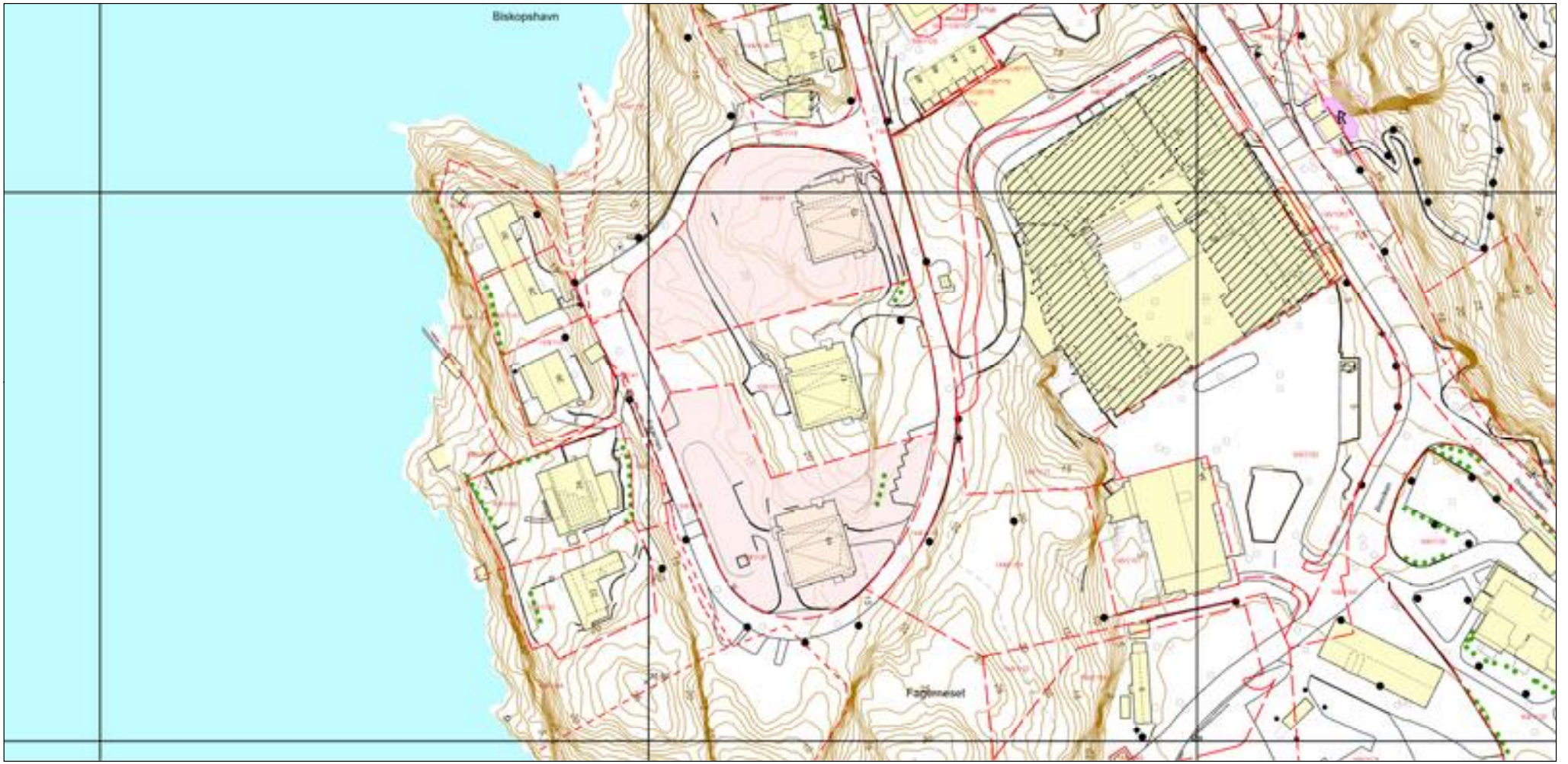
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

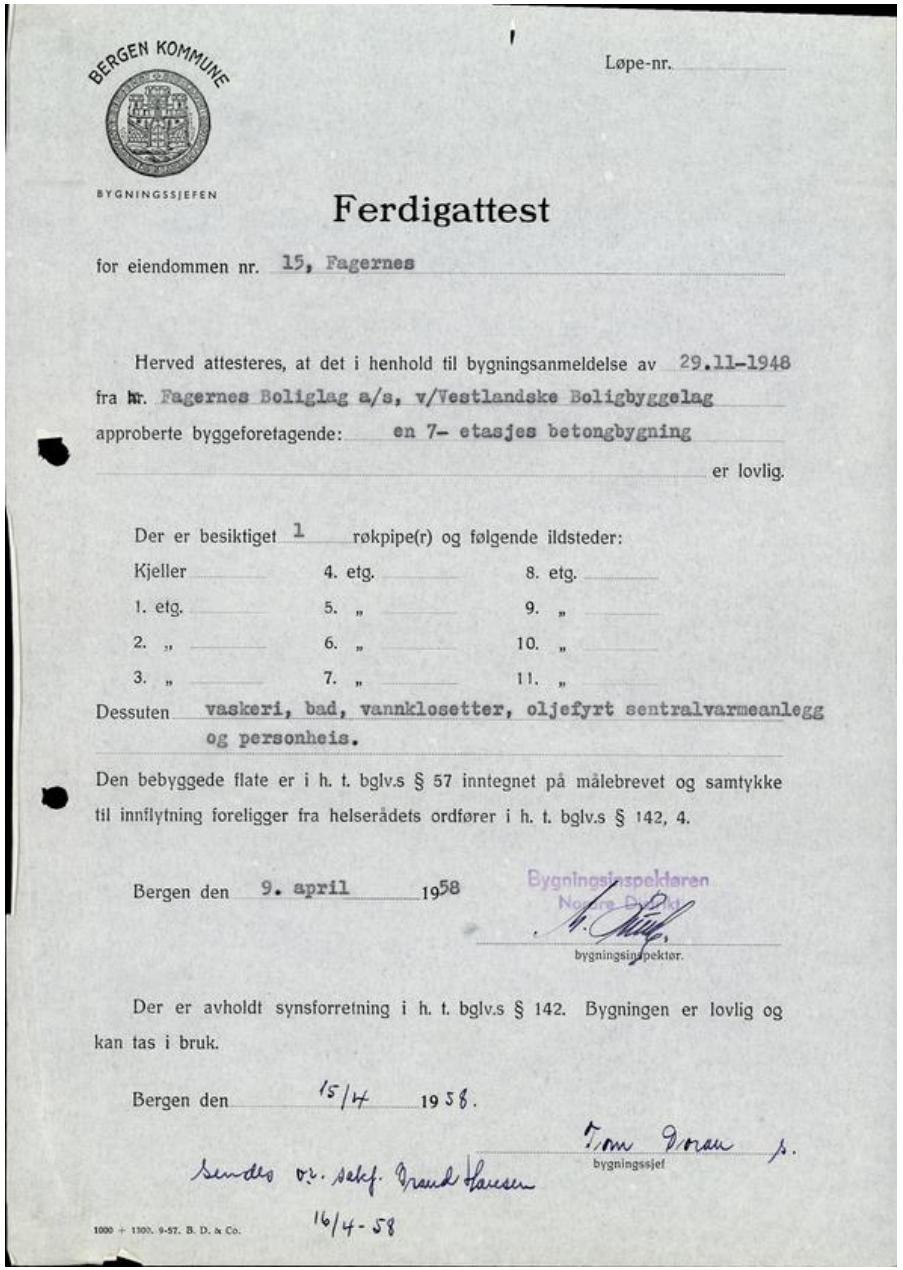
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1500
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1137/0/0
Adresse: Fagernes 15, 5043 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



BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 15, Fagernes

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29.11-1948
fra hr. Fagernes Boliglag a/s, v/Vestlandske Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: en 7- etasjes betongbygning
er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. „	9. „
2. „	6. „	10. „
3. „	7. „	11. „

Dessuten vaskeri, bad, vannklosetter, oljefyrt sentralvarmeanlegg og personheis.

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 9. april 1958

Bygningsinspektøren
Nedre Dykkt.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 15/4 1958.

Tom Doran s.
bygningssjef

Sendes v/ sekr. Brandt Hansen

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

16/4-58

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR KUNDESENTER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Oras Bergen AS
Carl Konows Gate 36
5162 LAKSEVÅG

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201112944/5 RUBI	EBYGG–5210	151211

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest for tiltak etter pbl §§ 20-1, jf 21-10

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 1137
Tiltakets adresse	:	Fagernes 15
Tiltakets art	:	Rehabilitering/nytt bad sanitæranlegg
Tiltakshaver	:	Lisa Stokkeland

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 15.12.11.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig søker/tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest og at ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæringer der ansvarlige foretak bekrefter at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf pbl § 21-10, SAK 10 § 8-1.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201112944.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Rune Birkeland - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Kopi: Lisa Stokkeland, Fagernes 15, 5043 BERGEN

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BYGGESØKNAD BERGEN AS
Jordalsveien 17
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Vår referanse: BYGG-2022/19397-3
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 02.08.2022

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Mette Iversen, Fagernes 15, 5043 BERGEN

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 168 Bnr 1137
Adresse : Fagernes 15
Tiltakshaver : Mette Iversen
Tiltaket : Endring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.07.2022 og tillatelse datert 21.12.2021.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for fjerning av eksisterende innvendig bærevegg som erstattes av bærende konstruksjon i form av drager med tilhørende rammeverk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvarlig søker har redegjort for at FDV-dokumentasjon åpenbart er overflødig for tiltaket, jf. byggteknisk forskrift § 4-1.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Nesse
Saksbehandler

Bao Nam Manh Nguyen
Konstituert seksjonsleder

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

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: 19-0144/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagernes 15 5043 BERGEN

Betegnelse: Gnr 168, bnr 1137 (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