NORDVIK

Vognstølen 23

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vognstølen 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms m/8m² solrik, vestvendt balkong! Nytt bad & kjøkken i 2026. Vedovn. Ingen dok.avgift. Kort vei til buss!

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 382 091,-**
Fellesgjeld	**182 595,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 482,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En nydelig leilighet på ettertraktede Landås, med "alt" du skulle behøve like utenfor egen inngangsdør. Leiligheten er vesentlig modernisert og påkostet med blant annet nytt bad og kjøkken, samt gjennomgående moderne og tidsriktige overflater - her kan du flytte rett inn og bo godt.

- Vestvendt balkong på 8m² med særs gode solforhold
- Nytt bad og kjøkken i 2026
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- 2 eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

En smakebit av nærområdet

- 4 min gange til buss med hyppige avganger
- Bunnpris like ved
- Like ved Haukeland & HVL
- Kort vei til flere studiesteder
- Nydelige turområder like utenfor egen inngangsdør

Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Vognstølen 23



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












LE RÊVE JAUNE




























FLOWER MARKET























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0144/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vognstølen 23, 5096 BERGEN
Gnr 161, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 43 i Borettslaget Fellesbygg, org.nr. 946757934

Selgere
Anders Sundal
Ingeborg Drageset Raftevold

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
182 595,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 372 595,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 382 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 391 591,- (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
1951

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod i kjeller på 6,5m² samt én bod på loft uten målbart areal.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget 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: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Borettslaget har 11 parkeringsplasser (med mulighet for privat elbil-lading) som tildeles etter venteliste ansiennitet.
Styreleder opplyser om at det pt. er 4 stk på venteliste.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Nytt bad og kjøkken ferdigstilt i 2026
- Åpnet opp gang mellom bad og kjøkken, og lagt nytt gulv i gang og på gjesterom
- Malt hele leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt Bad Bergen renoverte badet vårt fra Desember 2025 - Februar 2026. Olimb utførte rørfornying i regi av borettslaget i samme tidsperiode. Noe arbeid gjenstår fortsatt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt Bad Bergen

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt Bad Bergen

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Fana Blikk utførte arbeid på terrasse i september 2025 i regi av borettslag. Vindu på gjesterom og stue ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget. Usikker på hvilken bedrift.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Kvassheim Elektro Mai 2026 i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Dokumentasjon ettersendes.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Mai 2026 av Kvassheim Elektro

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Olimb og Nytt Bad Bergen I forbindelse med rørfornying og oppgradering av bad.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Neo Gruppen Kjøkkenmontering fra IKEA Mai 2026. Delvis montert av selger i samme tidsperiode. Nytt gulv lagt av meg på gjesterom og i gang i April 2026. Hele leiligheten malt i april 2026. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken ble romfordelingen endret. Badet ble en halvmeter større mot gang og kjøkken, og innebygd
skap i gang ble revet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Sprekker i flis på det gamle badet, nytt bad er helt fint

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Peis fungerer fint

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Skadedyr-feller installert i regi av borettslaget på utsiden av leiligheten etter observasjon fra mus eller rotter i et nabobygg i samme borettslag. Ikke observert noe i dette bygget som jeg kjenner til. Skjeggkre ble observert her, men etter skeggkrebehandling i september 2025 har vi ikke sett noen.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Takstrapport fra kjøp i september 2024. Ny takst utføres 4. juni 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takstrapport fra 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vindu på hovedsoverom, kjøkken, bad og terrassedør har blitt skiftet hos noen av naboene i regi av borettslaget, så dette blir nok utført her også ved behov. Skal ikke føre til økte felleskostnader. Det undersøkes også om det skal utføres fasadeendring i en annen

bygning i samme borettslag med utskifting av vinduer.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Vindu i stue og gjesterom ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget. Usikker på hvilken bedrift som utførte jobben. Utskifting av låsesystemet pågår i regi av borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig pusset og kledd med fasadeplater.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er av betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Ventilasjon

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vedovn i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 535 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 482,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Individuell finansiering altaner kr 231,-
- Individuell finansiering kr 264,-
- TV og internett kr 469,-
- Dugnad kr 100,-
- Felleskostnader kr 5 418,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økninger. Ny eier må imidlertid påregne at det vil komme en økning i felleskostnadene fom. 01.01.2027, men hvor stor økningen vil bli er det endringer i budsjettet som avgjør.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 885 336,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 541 342,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av totalt 58 leiligheter fordelt over fire bygg.
For øvrig informasjon se borettslagets hjemmeside: https://fellesbygg.no/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Styret foretrekker personlig oppmøte for styregodkjennelse. Dette avtaler kjøper direkte med styreleder.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 595,-pr. 27.05.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 9 296 508,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank (individuell finansiering utvidelse altaner)
Annuitetslån
Rentesats: 5,22%, flytende
Restsaldo: kr 296 508,-
Andel av saldo: kr 15 570,-
Innfrielsesdato: 30.12.2027

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,04%, flytende
Restsaldo: kr 9 000 000,-
Andel av saldo: kr 167 024,-
Innfrielsesdato: 30.06.2046

Laget har vedtatt innføring av lån med individuell finansiering i forbindelse med utvidelse av altaner. Alle kostnader i forbindelse med den individuelle finansieringen dekkes av de andelene dette gjelder. Disse andelene har en ekstra linje på sine felleskostnader med kostnad for dette indfin lånet.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -1 977 924,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 57698195

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 589 kvm (Festetomt)

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
Vognstølen 23 ligger i et populært og veletablert boligområde på Landås – et område som kombinerer det beste fra byliv og naturnær ro. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte turområder som Ulriken, Store Lungegårdsvann og Tveitevannet like i nærheten. For deg som liker å starte

dagen med en fjelltur, eller bare nyte en rolig spasertur i grønne omgivelser, er dette et ideelt utgangspunkt.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass kun 4 minutter unna. Herfra tar bussen deg enkelt til Bergen sentrum på rundt 10 minutter, noe som gjør området attraktivt både for studenter, pendlere og byentusiaster. Høgskulen på Vestlandet (HVL) ligger også i nærheten, og gjør boligen spesielt aktuell for studenter og ansatte ved studiestedet.

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

Å bosette seg i Vognstølen 23 er perfekt for deg som ønsker det beste fra begge verdener – et rolig og etablert boområde med nærhet til både byfjell, natur og byens mangfoldige tilbud.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Vi kommer til å savne det nydelige badet og kjøkkenet! Vi kommer også til å savne det å kunne gå rett inn fra gateplan til leiligheten, men samtidig være over gateplan med terrassen på nedsiden. Vi kommer også til å savne Bunnprisen som befinner seg 50 meter unna.

Hvordan er nabolaget?
- Superhyggelige naboer i alle retninger, og det er et veldig godt miljø generelt på Landås.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Det er gode bussforbindelser rett i nærheten, gateparkering rett utenfor leiligheten hvor det alltid er ledige plasser, bunnpris 50 meter unna, og skoler og barnehager rett i nærheten.

Hva er deres favoritturer i nærområdet?
- Ulriken og Landåsfjellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.1953.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås, datert 15.01.1996, avsatt til boligområde.

Hensynssoner i kommuneplan:
- Faresone - luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 100%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst tre heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse omhandler festekontrakt og bestemmelse om gjerde.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser om at borettslaget nylig har gjennomført rørfornying, og prosjektet er pt. ikke helt ferdigstilt da det gjenstår noe arbeid med tilbakestilling. Pt. er all gjeld fordelt som andel fellesgjeld, men styret venter på et siste tilbud, og ny eier må derfor påregne at fellesgjelden kan økes ytterligere. Eventuelt hvor mye og når er pt. uvisst.

Styreleder opplyser om at det er behov for vedlikehold av fasader og fire skorsteiner, beboere ønsker at vinduene skal skiftes og borettslaget har to tak som er over levetid.

Dersom overnevnte blir vedtatt på neste årsmøte, må ny eier i følge styreleder påregne en betydelig økning i felleskostnadene. Arbeidet krever låneopptak, og ny eier må også påregne at det kan komme en økning i andel fellesgjeld. Hvor mye fellesgjelden og felleskostnadene eventuelt vil øke, er pt. uvisst.

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 843,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (ikke betalt for privatvisninger) kr. 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 153 568,- 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 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vognstølen 23

Nabolaget Landås/Vognstølen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 105 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	10 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	12 min 1 km

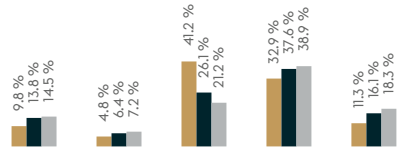
Offentlig transport

Vognstølen Linje 12	4 min 0.3 km
Brann stadion Linje 1	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.2 km
Bergen Flesland	21 min

Barnehager

Sollien barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Vognstølen barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.6 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 ... 72 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landås/Vognstølen	916	557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Baune stadion	6 min
Landåsbanen kunstgress	8 min
Feel24 Landås	11 min
Sammen Kronstad	17 min

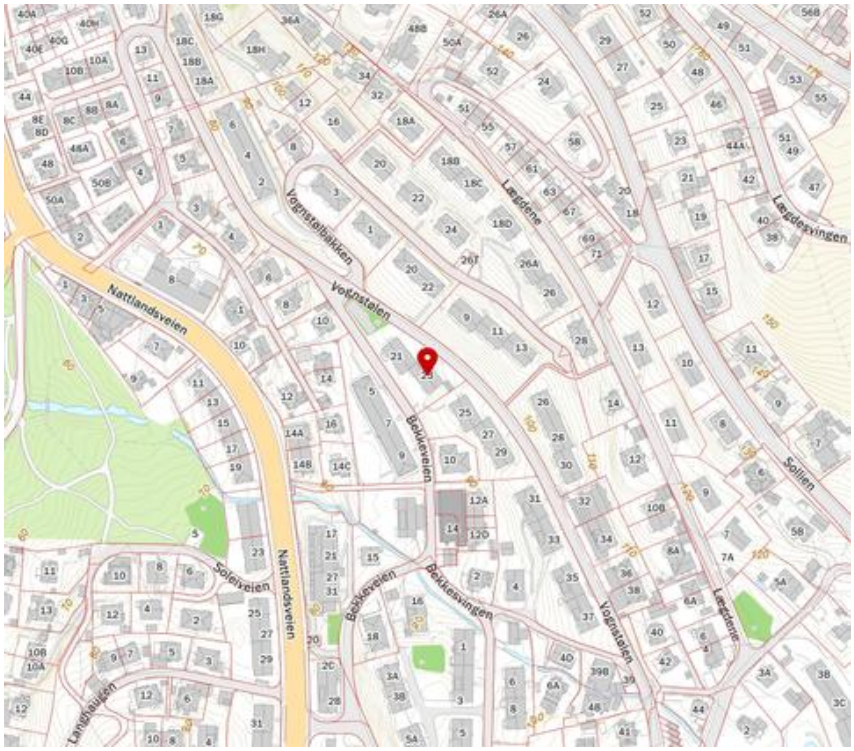
«Fin utsikt mot sentrum og Løvstakken!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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 2026

Vognstølen 23
5096 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1951
Hovedbygg BRA:	70 m^2
Hovedbygg BRA-i:	70 m^2
Sum alle bygg BRA:	77 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	0

Supertakst

GNR: 161 BNR: 82 ANR: 43

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vognstølen 23
5096 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 opplysningsplikt 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

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.

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/43787

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga knust/sprekt glass i rekkverk.
Vinduer og dører	TG-2 pga alder/slitasje
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.6.2026	**4.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Sundal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ingeborg Drageset Raftevold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vognstølen 23, 5096 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**82**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**43**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1951** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Leilighet i 1.etasje.
Grunnmuren er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig pusset og kledd med fasadeplater.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er av betongdekke.

Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett himling på bad og entre. Takess plater i himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1951 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 forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Vindu på gjesterom og stue ble skiftet i 2025 i regi av borretslaget. (Kilde: Eier)	Nei
2025/2026	Nytt Bad Bergen renoverte badet fra Desember 2025 - Februar 2026. (Fremlagt dokumentasjon	Ja
2025/2026	Olimb utførte rørfornying i regi av borettslaget i samme tidsperiode som badet ble renovert (Kilde: Eier)	Nei
2026	Nytt kjøkken. (Kilde: Eier)	Nei
2026	Lagt nytt gulv i entre og på et soverom. (Kilde: Eier)	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	70	70	0	0	8
Ekstern bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**77**	**70**	**7**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**70**	**70** Romfordeling: -Entre/gang: 8,1 m² -Bad: 4,4 m² -Kjøkken: 7,9 m² -Soverom: 10 m² -Soverom: 15,3 m² -Stue: 20,1 m² Takhøyde målt i stue. 2,52 m 3,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**8**
Totalt m²	**70**	**70**	**0**	**0**	**8**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/Loft	**7**	**0**	**7** Romfordeling: -Ekstern bod i kjeller: 6,5 m² -Ekstern bod på loft: 0	**0**	**0**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller/Loft	15	7	8
Totalt m²	**15**	**7**	**8**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Innebygd skap på soverom er tatt med i areal beregningen i beskrivelsen for romfordeling

Ekstern bod på loft er ikke måleverdig pga lav takhøyde. ALH er målt til ca 7,8. markert i

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Knust/sprekt glass i rekkverk

Type	Balkong
Balkong på ca 8,3 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.	
TG-2 pga Det registreres knust/sprekt glass i rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig vedlikehold anbefales	
Det anbefales å utbedre knust/sprekt glass i rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Entre dør fra 1989 med B-30 (Brannklasse) Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 (Kilde: Dato stempel i glasset) Vinduer med 2-lags isolerglass 2024 (Kilde: Dato stempel i glasset) Vinduer med 2-lags isolerglass ra 1984 (Kilde: Dato stempel i glasset) Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelse over	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Noen karmer er værslitte

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Enkelte vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Merknad: Vinduer og dører er borretslaget/sameiet ansvarsområdet (Kilde: Eier)

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2026 (Det er og gjort rørfornying i regi borretslaget/sameiet på felles avløpsrør i 2026 (Kilde: Eier)	
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk 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

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i 2026 i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. (Kilde: Eier)

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid utført av Kvassheim elektro as

Kjøkken:
Forlagt 4 nye kurser fra sikringsskap i felles trappegang til kjøkken via kjeller og vaskerom. Etablert kurser for stekeovn, VVB, oppvaskmaskin samt stikkontakter for benk, ventilator og microbølgeovn.

Skjøtet eksisterende kurs for platetopp i AP9-boks bak oppvaskmaskin, videreført kurs til motsatt side av kjøkken og tilkoblet ny komfyrvakt i sølv utførelse.

Montert påveggskappe med strekkavlastning og bryter med lys for VVB. Montert og tilkoblet doble påvegg stikkontakter med jord for oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, microbølgeovn, ventilator og lys under overskap.

Montert og tilkoblet 4 nye hvite innfelte stikkontakter med jord over kjøkkenbenk. (Stikkontakter levert av kunde)

Montert og tilkoblet taklampe med Plejd dimpille og trådløs vridimmer. (Taklampe levert av kunde)

Soverom:
Fjernet eksisterende stikkontakter og tilhørende kabler. Montert 2 nye hvite påvegg stikkontakter med jord samt 1 hvit dobbel innfelt stikkontakt med jord. (Stikkontakter levert av kunde)

Sikringsskap:
Montert og tilkoblet 4 nye Eaton JFA 15A C-kar automatsikringer for nye kurser. Installert ny 1-fas samleskinne 10 modul. Merket nye kurser og oppdatert kursfortegnelse

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

TG-2 pga alder/type ventilasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Nedsenket slett himling med downlights

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i 2026 (Kilde: Eier)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

36mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 13mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Vindu er plassert i våtsone men ikke dirkete utsatt for vannsprut grunnet dusjdør i glass. Vindu med karmer vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Ikke funnet skader som følge av dette

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
-Dusj dører i glass
-Innebygd sisterne
-Benkeskap med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er varmtvannsbereder, kjøkkeninnredning og elektronikk/avløp som hindrer tilkomst

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet og bilde dokumentasjon tatt under oppføring/renovering.

GK NORGE AS : Elektriker
NYTT BAD BERGEN AS : Tømrer
NYTT BAD BERGEN AS : Murer/Flislegger
SVANEVIK VVS AS : Rørlegger

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Sundal	9578-5993-4-3399130	2026-06-03 00:47:25
Ingeborg Drageset Raftevold	9578-5993-4-3992369	2026-06-03 00:51:58

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
32-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vognstølen 23, 5096 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Anders Sundal, Ingeborg Drageset Raftevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad Bergen renoverte badet vårt fra Desember 2025 - Februar 2026. Olimb utførte rørfornying i regi av borettslaget i samme tidsperiode. Noe arbeid gjenstår fortsatt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad Bergen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad Bergen

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fana Blikk utførte arbeid på terrasse i september 2025 i regi av borettslag. Vindu på gjesterom og stue ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget. Usikker på hvilken bedrift.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvassheim Elektro Mai 2026 i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Dokumentasjon ettersendes.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mai 2026 av Kvassheim Elektro

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb og Nytt Bad Bergen I forbindelse med rørfornying og oppgradering av bad.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neo Gruppen Kjøkkenmontering fra IKEA Mai 2026. Delvis montert av selger i samme tidsperiode. Nytt gulv lagt av meg på gjesterom og i gang i April 2026. Hele leiligheten malt i april 2026. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken ble romfordelingen endret. Badet ble en halvmeter større mot gang og kjøkken, og innebygd skap i gang ble revet.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekker i flis på det gamle badet, nytt bad er helt fint.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Peis fungerer fint.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skadedyr-feller installert i regi av borettslaget på utsiden av leiligheten etter observasjon fra mus eller rotter i et nabobygg i samme borettslag. Ikke observert noe i dette bygget som jeg kjenner til. Skjeggkre ble observert her, men etter skeggkrebehandling i september 2025 har vi ikke sett noen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra kjøp i september 2024. Ny takst utføres 4. juni 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2024.

---

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

Eventuell kommentar: Vindu på hovedsoverom, kjøkken, bad og terrassedør har blitt skiftet hos noen av naboene i regi av borettslaget, så dette blir nok utført her også ved behov. Skal ikke føre til økte felleskostnader. Det undersøkes også om det skal utføres fasadeendring i en annen bygning i samme borettslag med utskifting av vinduer.

---

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?

Ja

Beskriv: Vindu i stue og gjesterom ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget. Usikker på hvilken bedrift som utførte jobben. Utskifting av låsesystemet pågår i regi av borettslaget.

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.

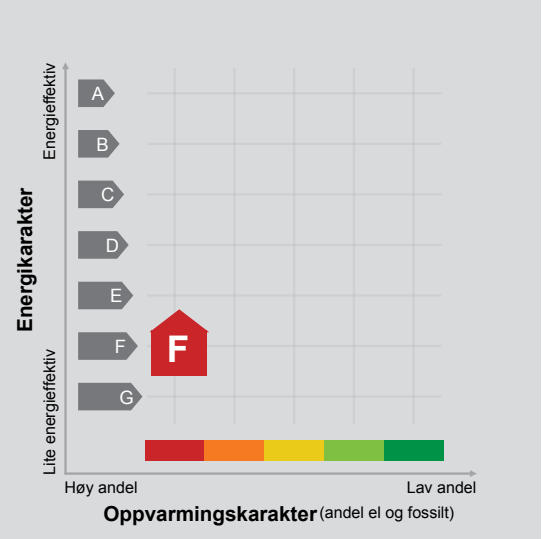
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0144/26

ENERGIATTEST

Adresse	Vognstølen 23
Postnummer	5096
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139241363
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	04d19c13-b4d7-48a5-bf51-00ccf49bccb3
Dato	15.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vognstølen 23
Postnummer: 5096
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0102
Dato: 15.07.2024 9:31:00
Energimerkenummer: 04d19c13-b4d7-48a5-bf51-00ccf49bccb3

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 161
Bruksnummer: 82
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139241363

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Vedtekter

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

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.05.1961, og endret på generalforsamling 28.04.1988, 26.05.2005, 22.03.2012, 10.04.2019 og den 12.05.2026, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når varmepumpen tillates montert på yttervegg, som er borettslagets ansvar å vedlikeholde, har borettslaget ikke noe ansvar for utskifting, drift og vedlikehold av varmepumpen. Om det skulle bli nødvendig å demontere varmepumpen, for å kunne vedlikeholde fasaden, må beboer betale for dette.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(1-1) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

Husordensregler for Borettslaget fellesbygg

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

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

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

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

Grilling med kullgrill eller gassgrill er ikke tillatt på altaner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sist oppdatert etter generalforsamling 26.04.2022

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I

FELLESBYGG BORETTSLAG

Dato:12/5/2026 kl: 18.00

Sted: Auditorium 2, på Bergen inkluderings senter (Gamle lærerskolen, rett opp Vognstølen)

Vedlagt følger dagsorden.

Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Fellesbygg Borettslag 2026,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____
Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dokumentet er elektronisk signert

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (side 2-7)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Styrehonorar (Side 7)

5. Dugnadshonorar (Side 7)

6. Valg av styre (Side 7)

7. Andre valg (side 7)

8. Innkomne saker (side 8-11)

Når møte er over, ønsker styre en åpen diskusjon, om hva som skal prioriteres av vedlikehold/oppgraderinger.

Dokumentet er elektronisk signert

Informasjon om driften av Fellesbygg borettslag i 2025

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.
Laget holder til på Landås i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

- Styreleder: Øyvind Bratland
- Nestleder: Fredrik Haukeland
- Styremedlemmer: Kristoffer Meltzer Rygh, Mads Nesse, Mikal Bergset
- Varamedlemmer: Magnus Horne

Dugnadsledere:

- Bekkeveien: Heidi Barmala
- Vognstølbakken: Dag Bodvin tok på seg vervet etter årsmøte
- Vognstølen: Egil Anders Haugen

Valgkomite:

- Kristine Rauan
- Susanne Karlsen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor i alt 110 protokollerte saker har vært behandlet. Noen på Teams og de fleste med fysisk møter. 6 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere.
Mottatt over 2500 e-poster.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.
Varamedlem har bare kunne delta fysisk på et møte.
Enkelte av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte.

2.3 Saker som har vært behandlet

Etter mye planlegging og møter og befaringer både før og etter årsmøte i 2025. Styre la der fram en litt annen løsning, enn det som først var tenkt:

- Vi skifter og rørfornyer nå alle avløpsrør i byggene, fram til første utvendige kum.
- Vi skifter alle vannrør i kjeller, og monterer frost-sikre utekraner i Bekkeveien og i Vognstølen. I Vognstølbakken gjør vi bare mindre endringer. Her er vannrør av nyere dato.

Dokumentet er elektronisk signert

Arbeidet er ikke ferdig før april 2026, men pr mars, ser fremdriftsplanen ut til å holde. Har vært noen skader på avløpsrør, som nå er utbedret.

Det er funnet en rekke løsninger som ikke er utført av fagarbeidere. Vi minner om at det kan medføre ansvar for skader som oppstår i egen leilighet og andre sine leiligheter, når arbeid ikke er utført på faglig forsvarlig vis.

Mange har utbedret sine rør i leilighetene, men ikke alle. Vi anbefaler at de som har gamle bad og gamle vannrør i leilighetene, å utbedre disse.

Laget har hatt som praksis å støtte montering av sluk, når beboer har rehabilitert bad. Vi ønsker nå å utvide denne ordningen til også gjelde vannrør fra kjeller til leilighet. Vi anbefaler også montering av lekkasje stopper.

- Vi har bestilt Norgespris på alt felleslys. Vi ser at det er stor forskjell i forbruk i de ulike oppgangene. Laget dekker fellesområder, loft, trapper, gang og kjeller. Vi har som praksis at beboer dekker lyskilder i egne boder. Det er mulig å kjøpe LED-lamper som passer i lampene i bodene.
- Underveis i arbeidet med rør, savner man oversikt over hvem som bruker bodene. Styre lager til merker med leilighetsnummer, som kan festet på boddørene.
- Vi kommer våren 2026 til å skifte låssystem i laget, det vi har, er rimelig utslitt.
- Dugnadsleder og flere beboere i Bekkeveien har også i 2025, gjort en stor jobb, med å sette hagemurene i stand. Ellers er det utført mye dugnad i alle byggene.
- Høsten 2025, ble det oppdaget rotter i Vognstølen 21. styre har engasjert Rentokil AS, til å tette, og følgeskadene er meldt inn som forsikringsskade. Vi har sjekket andre kjellere for skadedyr, uten å finne noe.
- Tidlig høst 2025, bestilte vi Fana Blikk til å sjekke ut og forbedre altanene i Vognstølen. Det ble laget nye luker over sluk, som skal være lettere å åpne for å gjøre rent sluken. Det ble også utbedret ned-løpene fra taket. Og det ble åpnet ventiler i nordveggen i Vognstølen.
- Vognstølen ble behandlet mot skjeggkre, så nå håper vi de holder seg borte en tid-
- Styre har godkjent 6 nye andelseiere i 2025
- BIR har etter påtrykk fra Bergen bymiljøetat fjernet returpunktet i krysset Vognstølen/Vognstølbakken. Vi har prøvd å få punktet tilbake, men uten å lykkes. Vi anbefaler å bruke returpunktene i Sollien eller på Landåstorget. Inntil ny løsning kommer.
- Styre får også igjennom året henvendelser på vasking, rydding, kosting, snømåking, skiftning av lyspærer, og andre småjobber. Vi har ikke noe vaktmester, eller vaskehjelp til å utføre dette. Så styre oppfordrer beboerne i

Dokumentet er elektronisk signert

oppgangene til å møtes og gjøre avtaler for hvordan dette skal utføres. Styre vet at noen ønsker at andre skal utføre dette, beboere står fritt til å leie hjelp til dette arbeidet.

2.4 Saker under arbeid og planlegging,

Styret drøfter neste års vedlikehold, mulige prosjekter er, ikke i prioritert rekkefølge:

- Kutte ned trærne på haugen ved Vognstølbakken.
- Redusere treet i hagen i Vognstølen 21.
- Skifte en del feieluker
- Montere pipevifte i Vognstølbakken 4/6. Dårlig trekk.
- Skorsteinene i Bekkeveien skulle ha blitt rehabilitert
- Mange av dørtelefonene er dårlig/virker ikke. BOB-nøkkel?
- Det nærmer seg tid for å male byggene 14 år siden sist.
- Mange har nå problem med røyk-, og vann-detektorene til SFTY, kanskje på tide å bytte de ut, med ett annet system
- Trappene ned til Bekkeveien fra Vognstølen er rimelig dårlig, og det samme er trappene ned til Vognstølen i fra VB.
- Lekeplassen må settes i stand, etter avsluttet rørfornying.
- Parkeringsplassene i Vognstølbakken må merkes riktig.
- Styre får henvendelser om gamle vinduer og altandører. Vi kommer til å ta en grundig gjennomgang av tilstanden, og håper å kunne skifte de, som er dårlig. Dette kan bli utført i samband med maling av husene. Minner samtidig på at beboere har ansvar for vedlikeholdet av vinduene. For eksempel smøre låsemekanismen og eventuelt skifte pakkingen.
- Takene i Vognstølen
- Lysbrytere i gangene
- brannsikring

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagene består av i alt 58 andeler. Med lag nr. 51 hos BOB.
Lag 51, består av Bekkeveien 5, 7 og 9, med 12 stk. 3 rom leiligheter og 9 stk. 2 rom leiligheter, og Vognstølbakken 2, 4 og 6, med 12 stk. 3 rom leiligheter og 3 stk. 2 rom leiligheter. Og Vognstølen 21, 23, 25, 27 og 29, som består av 21 stk. 3 rom leiligheter og 1 stk. 2 rom leiligheter.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 280.000, - i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggs innredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygg, bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Det må beboer orden selv.

Egenandel ved skader, vil i 2026 utgjøre kr 12000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med Styre, på fellesbygg@mittbob.no, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har disse leilighetene i laget, blitt omsatt til følgende priser:

- Andel 22 Pris: 4 190 000,-
- Andel 46 Pris: 4 000 000,-
- Andel 49 Pris: 4 550 000,-
- Andel 24 Pris: 4 300 000,-
- Andel 54 Pris: 3 800 000,-
- Andel 30 Pris: overføring familie

Pr. 31.12.25, har 3 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

Juridiske andelseiere eier 0 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks stat og kommune)

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr 1 977 924

Dokumentet er elektronisk signert

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

Balansen i årsregnskapet viser positiv egenkapital, på kr 2 392 668,-. Dette er en forholdsvis lav verdi og skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelt-leiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr 117 764, -

Oppstillingen over disponible midler viser at disponible midler er positive.
Borettslagets styre har for 2025 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2026.
Disponible midler utgjør 31.12.2025, kr 1 038 506,-.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid
I 2025 har de benyttet dugnads samlinger til sosialt samvær etter utført arbeid.
Ellers har det ikke vært noen sosiale samlinger i laget

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.
Arbeidsmiljøet i styret og kontakten med dugnadsledere har vært god.

8. Likestilling
Borettslaget har ingen ansatte.
Styresammensetning: Styret består av 5 menn, og 1 mann som vara.
Ønskelig med jevnere kjønnsfordeling i styre

9. Forurensning av det ytre miljø
Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning.
Avfall systemet til lagene ser ut til å fungere etter forutsetningene. BIR henter restavfall en gang i uken. Retur punkt er fremdeles i rimelig nært, ca 700 m.
Det er mulig at beboerne kunne være bedre til å benytte returpunktet for papir, plast, glass og metall.

Dokumentet er elektronisk signert

Punkt 4 dagsorden

Styrehonorar.

Det legges fram forslag om at styrehonoraret økes med KPI. (3,6% 2025)

Da årsmøte 2025 bestemmer at det skal utføres full rørfornying, medfører dette mye arbeid for styre. Det er derfor ønskelig at prosjekt oppfølgningen kommer som tillegg til normalt styrehonorar, med et beløp på kr 150.000, -. Eksempelvis skulle BOB ha kr 550.000, - for prosjektledelse under gjennomføringen, pluss et tillegg for endringer og avslutningen.

Punkt 5 Dagsorden

Honorar dugnadsleder

Punkt 6 dagsorden

Valg av nye styremedlemmer:

Styreleder Øyvind Bratland, og styremedlem Kristoffer Meltzer Rygh er på valg.

2 vara medlemmer

Punkt 7 dagsorden

Andre valg:

3 dugnadsledere

- Bekkeveien
- Vognstølen
- Vognstølbakken

2-3 stk. til en valgkomite

Punkt 8 dagsorden

Saker fra styre:

8.1

Endring vedtekter punkt 2,4. spesifisering.

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag, dette legges til:

Når varmepumpen tillates montert på yttervegg, som er borettslaget ansvar å vedlikeholde, har borettslaget ikke noe ansvar for utskiftning, drift og vedlikehold av varmepumpen. Om det skulle bli nødvendig å demontere varmepumpen, for å kunne vedlikeholde fasaden, må beboer betale for dette.

Avstemming: godkjennes/godkjennes ikke

8.2–a

Skal vi sette lekeplassen i stand etter rørprosjektet.
Sist vi gjorde dette spurte vi nabolagene om støtte.

Avstemming: ja/nei

-b

Skal vi oppgradere plassen eller endre utstyr?
Styre har ikke hentet inn tilbud på dette.?

Avstemming: ja/nei

Forslag fra beboere:

8.3

Økning av honorar og budsjett til dugnadsledere:
«Jeg ønsker også å sende inn forslag om økt honorar for dugnadsledere, samt økt beløp vi kan bruke for dugnad (beløpet er noe lavt til å kunne kjøpe inn det vi trenger av utstyr, bensin, planter, maling/beis...).

Argumentet for å øke dugnadsleder honorar, er bl.a. prisstigning, ikke minst med tanke på kostnad det er med bruk av bil/drivstoff/bompenger for innkjøp av utstyr.

Argumentet for større beløp dugnadsleder kan bruke fritt, uten å måtte søke til styret, er at jeg som leder risikerer å måtte vente i flere uker på at styret skal godkjenne mindre søknader om f.eks. planter, utstyr, beis mm. Det er ikke alltid jeg vil være i stand til å vite/planlegge flere uker i forveien hva det vil være behov for å kjøpe inn, og det er mer motiverende for meg å fortsette å være dugnadsleder med større handlingsfrihet mtp Innkjøp.»

Styre viser til Instruks for dugnad, ligger vedlagt.

Det er årsmøte som bestemmer honorar. Må vurderes mot hva som gjøres. Dugnadsleder fører dugnadstimer som alle andre beboere i tillegg.
Budsjettet på kr 2000,- henger igjen fra da vi hadde huskasse. Styre mener at instruksen tar høyde for økt budsjett, om det er behov for det.

Årsmøte står fritt til å endre honorar. Budsjettet er beholdt for å ha en viss ramme på småutgifter, men er ikke til hinder for større innkjøp.

Dokumentet er elektronisk signert

8.4-

Hei!
Jeg vil gjerne ta opp en sak på årsmøtet;
Fordeling av boder i Vognstølen 23.

Jeg har nå to boder på loftet, begge med skråtak, og over min leilighet er det en større bod som kjellerleiligheten disponerer. I tilsvarende hus som vårt, er det vanlig at de øverste leilighetene disponerer et areal på loftet og de nederste et areal i kjelleren. I vårt hus disponerer den andre leiligheten i 2.etasje et rom over leiligheten, men slik er det ikke med min leilighet.
Jeg håper jeg kan få et svar på hvorfor det er slik, med ønske om at vi kan se på dette på nytt.
Jeg har og fått tildelt en del av en bod i kjelleren, den skulle deles av til meg, men pr i dag kan jeg ikke låse den i påvente av at det blir satt opp en skillevegg. Jeg avstår gjerne fra denne boden hvis jeg får en bedre løsning på loftet.

Mvh Gerti Kolstad

7.6-

Hei

Legger ved forslag til saker for årsmøte

- Leie inn vask av trappeoppgang. Da 1 gang i uken f.eks. Hente inn tilbud her og få et prisoverslag for hvor mye mer det blir i felleskostnader

- Hente inn tilbud for å installere BOB-nøkkelsystem for åpning av ytterdør med BOB app.

-Ta i bruk en "digital oppslagstavle" for hvert bygg/oppgang og hele borettslaget. Lettere for ha oversikt over dugnader, div info og for beboere å legge ut info til hverandre

Mvh
Andreas Gravdal
Bekkeveien 7 H0101

7.7-

FASADEREHABILITERING OG NYE VINDUER

Sak: Vindusfornying

I forbindelse med nødvendig fasaderehabilitering bes det at styret også inkluderer nye vinduer som del av arbeidet, og vurderer løsningsalternativer og pris for nye vinduer og balkongdører med:

a) 2-lagsvindu iht minimumskrav i TEK17 (Typisk U-verdi 1,2)

Dokumentet er elektronisk signert

b) 3-lagsvindu (Typisk U-verdi 0,8)

Inkludert vurdering av fargealternativer på karmer i tråd med dagens mørkerøde farge. Baderomsvindu bør være aluminiumsvindu. Øvrige trevindu med utvendig fargelakkert aluminiumsprofil.

BAKGRUNN

Vinduene er modne for utskifting. Ideelt bør arbeidet utføres samtidig med nødvendig rehabilitering (puss, flikk og maling) med stilasarbeid av den originale murfasaden. Dersom borettslaget senere skulle ønske å etterisolere hele fasaden, er montering av nye vinduer nå ikke til hinder for å gjenbruke disse i en eventuell senere fasaderehabilitering.

I Vognstølbakken er majoriteten av vinduer fra 1977, har en typisk U-verdi på rundt 2,4-2,6 W/(m^{2}K), en varierende teknisk kvalitet med blant annet punkterte glassruter, defekte vriderfunksjoner og stort varmetap sammenlignet med vindu av dagens standard.

Et vindu med lavere U-verdi enn dagens vil gi:

- Bedre komfort (høyere overflatetemperatur innvendig og mindre kaldras)
- Lavere varmetap (mindre oppvarmingsbehov)
- Lavere strømregning

DAGENS FASADESITUASJON

Dagens fasade består i hovedsak av pusset og malt engelsk hulromsmur og trevinduer fra 1977 (Vognstølbakken 2/4/6). Endegavler mot sør er tidligere etterisolert, kledd med fasadeplater og fått nyere vinduer (2016?). Små vinduer i bodareal kjeller er tidligere byttet ut med NorDan-vindu fra 2016, U-verdi 1,0.

Vindu: Eksisterende vinduer fra 1977 har en typisk U-verdi på rundt **2,4-2,6 W/(m^{2}K).**

(Minimumskrav for vindu iht dagens tekniske forskrift, TEK17, er U maks 1,2 W/(m^{2}K).

Mur: Eksisterende hulromsmur i tegl har en typisk U-verdi på rundt **1,4-1,5 W/(m^{2}K).**

(Minimumskrav for fasade iht dagens tekniske forskrift, TEK17, er U maks 0,22 W/(m^{2}K).

Dokumentet er elektronisk signert

(Utgangspunkt for mur: Engelsk hulmur eller bergens mur. Beregnet med 10mm puss på hver side og tidstypisk murstein i Bergen med densitet 1600-1800 kg/m^3 for massiv tegl).

U-verdi (varmegjennomgangskoeffisient) er et mål på hvor godt en bygningsdel (vinduer, dører, vegger ect) isolerer. Verdien angir hvor mye varme(watt) som slipper gjennom en kvm. Desto lavere U-verdi, desto bedre er isolasjonsevnen og lavere er varmetapet.

Ytterveggkonstruksjonen i hulrom har med ca 1,4 W/(m2K) en vesentlig bedre U-verdi enn vinduene med sine ca 2,5 W/(m^{2}K).

Vinduene er fasaden svakest isolerte flate og gir et vesentlig varmetap utover og kaldras innover. Enda mer kritisk for varmetap og luftlekkasjer er overgangen og tettingen mellom vinduskarm og yttervegg.

Å oppgradere dagens vinduer med U-verdi på rundt 2,4-2,6 W/(m^{2}K) til nye vinduer med U-verdier ned mot 0,8 W/(m^{2}K) vil gi en vesentlig bedre komfort i leilighetene, mindre kalde overflater og lavere oppvarmingsbehov.

Hvor mye strøm pr. leilighet sparer på å oppgradere til 3-lagsvindu vinduer med U=0,8 kommer an på flere faktorer og strømpris. Effekt av strømsparing er likevel vesentlig:

1) Hjørneleiligheter med ca 12,5 m^2 vindu: Besparelse: ca 1853 kWh pr år

2) Midtleiligheter med ca 9,0 m^2 vindu: Besparelse: ca 1334 kWh pr år

Eksempel på typiske leiligheter beregnet i Nordan klimakalkulator:

Forutsetninger: Hordaland, U-verdi 2,6 originalt, Pris pr Kwh: 137 øre. Nordisk EL-miks.

Areal vindu	U-verdi (2,6 org.)	Pris pr kWh	Co^2 pr år	Besparelse kWh pr år	Besparelse 1 år / Kr	Besparelse 5 år / Kr
Hjørneleilighet						
12,5 m2 vindu	0,8	137	168 kg	1853 kWh	2539 kr	12963 kr
12,5	1,2	137	130 Kg	1441 kWh	1974 kr	9872 kr
Midtleilighet						
9,0 m2 vindu	0,8	137	121	1334 kWh	1828 kr	9139 kr
9,0	1,2	137	94	1038 kWh	1422 kr	7108 kr

Dokumentet er elektronisk signert

Saken kan gjerne legges frem i en kortfattet form.

Kjernen er uansett at vinduene er modne for utskifting, og nye vinduer vil gi en vesentlig kortsiktig og langsiktig effekt på komforten i leilighetene.

Pris pr kWh vil sannsynligvis stige fremover, og nye vinduer vil gi en mer robust situasjon med et mindre oppvarmings - og energibehov for den enkelte.

Med vennlig hilsen

Silje Tveit Eriksen

Vognstølbakken 6

Underskrifter fra styre

Dokumentet er elektronisk signert

Innkalling til ...

Name	Date
Nesse, Mads Bårvåg	**2026-04-20**

Identification

Nesse, Mads Bårvåg

Name	Date
Bergset, Mikal	**2026-04-20**

Identification

Bergset, Mikal

Name	Date
Haukeland, Fredrik	**2026-04-20**

Identification

Haukeland, Fredrik

Name	Date
Bratland, Øyvind	**2026-04-20**

Identification

Bratland, Øyvind

Name	Date
Rygh, Kristoffer Meltzer	**2026-04-20**

Identification

Rygh, Kristoffer Meltzer

Signicat

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

Instruks for dugnadsleder

Dugnadsleder velges for ett år på årsmøtet. Honorar for dugnadsleder avgjøres i ettertid på årsmøtet, per i dag er honoraret 4 500,- kr per år. Det er tenkt at dette honoraret skal dekke administrasjon, kjøring, og henting, og levering av utstyr som trenges til dugnad.

Ansvar og oppgaver:

- Invitere til og lede et husmøte, gjerne ute. Tema for møtet er hva beboerne ønsker å gjøre utover vanlig vedlikehold på fellesområdene, og hva har de mulighet til og ønsker å prioritere å gjøre. Husk å skille dugnadsarbeid og vedlikehold fra fellesplikter som gangvask og kosting.
- Følgende prioriterte vedlikeholdsoppgaver må gjøres hvert år:
    - Rensing av lyssjakter ved kjellervinduer for å holde slukene åpne
    - Luking i bed og beskjæring av busker
    - Høytrykksspyling av hagemurer
- Styret må involveres dersom man på et husmøte legger en plan om å sette i gang større prosjekter.
- Dele ut dugnadskort og godkjenne utført arbeid. Det kan være en fordel å signere på dugnadskort underveis.
    - Dugnadskortet er offentlig og oppgjøret blir utbetalt som lønn som det skal skattes av, og laget betaler arbeidsgiveravgift. Så det er viktig at skjemaet fylles ut riktig. Beløpet som hver leilighet betaler inn kan man få tilbake mot dugnad uten skatt og avgifter. For hver boenhet kan man jobbe maks 6 timer totalt for å unngå skatt og avgift.
- Det bør organiseres to fellesdugnader i løpet av mai og gjerne én dugnad etter sommeren. Dugnadsleder handler inn hvis laget ikke allerede har utstyret som trengs for å kunne utføre arbeidet.
    - Styret kan organiserer fellesdugnad for alle bygg og leie kontainer i om våren, i samarbeid med dugnadslederne.
- Ønsker noen å utføre dugnad på andre tidspunkt enn fellesdugnad, er dette mulig. Dugnadsleder har ansvar for å avtale hva som utføres og godkjenne tiden som blir ført. Det er også fullt mulig å gjøre en innsats for fellesskapet, eller en nabo, uten å føre dugnadstimer.
- Innen 1. oktober skal alle dugnadskort samles inn og dugnadsleder godkjenner disse med underskrift, og sender de til styreleder.

Budsjett og utlegg:

Dugnadsledere har et budsjett på 2 000,- kr som er ment å dekke småutgifter til dugnadsarbeidet og innkjøp av blant annet:

- Strøsand og/eller salt
- Gjødsel
- Løker/blomster
- Mindre verktøy
- Bensin/olje til gressklipper/kantklipper
- Eventuelt mat og drikke til de som deltar på dugnad

Utlegg godkjennes mot kvittering. Innkjøp kan også gjøres av andre, men gjør i så fall oppmerksom på at utlegg som skal dekkes av laget må godkjennes på forhånd.
Større innkjøp og utlegg må avtales med styret på forhånd. Dette gjelder blant annet innkjøp av gressklipper, kantklipper, maling (eller slemming) i større kvanta og annet. Laget har allerede en del utstyr som kan deles mellom husene.

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Fellesbygg

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 763 150	3 154 502	3 778 600	3 928 950
Andre inntekter	3	31 549	21 192	21 200	21 200
Sum inntekter		**3 794 700**	**3 175 694**	**3 799 800**	**3 950 150**
Driftskostnader					
Dugnad	4	32 400	69 000	47 000	47 000
Styrehonorar	4, 5	153 665	149 517	143 345	200 000
Andre honorarer	4, 6	27 000	0	13 500	13 500
Arbeidsgiveravgift	4	27 956	27 229	24 000	31 000
Avskrivninger	7	110 253	84 964	100 500	108 000
Felles strøm og varme		54 345	50 188	55 000	56 500
Festeavgift/tomteleie		20 792	20 792	20 800	20 800
Kommunale avg. og eiendomsskatt		906 833	822 511	905 000	1 001 500
Andre driftskostnader	8	425 469	431 086	567 500	556 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	5 477	6 623	68 500	8 500
Vedlikehold	10	562 060	346 517	103 000	293 000
Rehabilitering	11	2 992 940	388 658	205 000	4 000 000
Forretningsførsel		141 665	135 980	140 350	149 000
Revisjonshonorar		17 150	16 350	17 500	18 000
Andre konsulenthonorarer		12 500	12 313	0	0
Kontingent		17 400	17 400	17 400	20 500
Forsikring		283 878	236 129	265 000	318 000
Sum driftskostnader		**5 791 783**	**2 815 258**	**2 693 395**	**6 841 300**
Driftsresultat		**-1 997 084**	**360 436**	**1 106 405**	**-2 891 150**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		75 631	48 836	0	0
Andre renteinntekter		11 430	15 498	23 000	28 500
Andre finansinntekter		25 491	28 000	0	0
Sum finansinntekter		**112 552**	**92 334**	**23 000**	**28 500**
Rentekostnader lån		93 393	93 726	78 000	467 000
Sum finanskostnader		**93 393**	**93 726**	**78 000**	**467 000**
Resultat av finansposter		**19 159**	**-1 392**	**-55 000**	**-438 500**
Resultat		**-1 977 924**	**359 044**	**1 051 405**	**-3 329 650**
Til/fra annen EK		-1 977 924	359 044	0	0
Sum disponeringer		-1 977 924	359 044	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	4 117 800	4 117 800
Andre driftsmidler	7	591 081	750 064
Sum varige driftsmidler		**4 708 881**	**4 867 864**
Lån individuell finansiering	14	164 564	238 454
Sum finansielle anleggsmidler		**164 564**	**238 454**
Sum anleggsmidler		**4 873 445**	**5 106 318**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		396 207	374 859
Andre fordringer		25 179	28 535
Sum fordringer		**421 386**	**403 394**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 655 820	1 194 694
Skattetrekk		4 823	15 694
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 660 643**	**1 210 388**
Sum omløpsmidler		**4 082 029**	**1 613 782**
SUM EIENDELER		**8 955 475**	**6 720 100**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Fellesbygg
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		**5 800**	**5 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 386 868	4 364 792
Sum opptjent egenkapital		**2 386 868**	**4 364 792**
SUM EGENKAPITAL		**2 392 668**	**4 370 592**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	3 296 508	1 433 693
Borettsinnskudd	13	222 775	222 775
Sum langsiktig gjeld		**3 519 283**	**1 656 468**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		18 998	28 535
Leverandørgjeld		1 935 199	434 906
Skyldige off. myndigheter		28 244	42 053
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		148 505	143 345
Påløpne renter		913	448
Annen kortsiktig gjeld		911 665	43 754
Sum kortsiktig gjeld		**3 043 524**	**693 040**
SUM GJELD		**6 562 807**	**2 349 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 955 475**	**6 720 100**

Bergen,
Styret for Borettslaget Fellesbygg

Øyvind Bratland
Styrets leder

Kristoffer Meltzer Rygh
Styremedlem

Fredrik Haukeland
Styremedlem

Mads Bårvåg Nesse
Styremedlem

Mikal Bergset
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	3 336 869	2 734 884	3 335 000	3 503 850
3812	Utleie parkeringsplasser	30 250	31 250	24 000	29 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	69 601	69 600	69 600	69 600
3816	TV/Internett	326 430	318 768	350 000	326 500
Sum felleskostnader		**3 763 150**	**3 154 502**	**3 778 600**	**3 928 950**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	10 357	0	0	0
3849	Diverse inntekter	21 192	21 192	21 200	21 200
Sum andre inntekter		**31 549**	**21 192**	**21 200**	**21 200**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	148 505	143 345	143 345	200 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 160	6 172	0	0
Sum styrehonorar		**153 665**	**149 517**	**143 345**	**200 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	27 000	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	13 500	13 500
Sum andre honorar		**27 000**	**0**	**13 500**	**13 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

	Varslingssystem - SFTY	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	645 243	260 224
Årets tilgang	0	-48 730
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	645 243	211 494
Årets av- og nedskr. pr.31.12	64 524	45 729
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	199 488	66 169
Bokført verdi pr.31.12	445 755	145 325
Anskaffelsesår	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	7	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	288	0	0	0
6300	Møtekostnader	2 190	3 000	1 500	1 500
6326	Snømåking og salting	0	634	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	13 000	13 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	3 259	677	3 000	3 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	249	0	0
6375	TV/Internett	328 527	351 654	350 000	326 500
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	38 783	48 960	195 000	195 000
6400	Leie maskiner og utstyr	9 941	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	36 000	22 000	0	12 000
6845	Kopiering	1 869	1 135	0	0
6860	Kursutgifter	2 000	500	0	0
6940	Porto	300	276	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	438	125	0	0
Sum driftskostnader		**425 469**	**431 086**	**567 500**	**556 000**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	2 018	1 149	2 500	2 500
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	900	4 425	0	0
6506	Porttelefoni	0	0	60 000	0
6510	Verktøy og redskap	2 390	855	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	6 000	6 000
6553	Abonnement og lisenser	169	194	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 477**	**6 623**	**68 500**	**8 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	295 820	0	1 000	1 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	0	10 000	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	96 886	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 095	16 770	16 000	16 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	11 858	0	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	5 044	0	200 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	58 272	40 807	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	192 016	187 010	6 000	6 000
Sum vedlikehold		**562 060**	**346 517**	**103 000**	**293 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Rehabilitering rør		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	39 531	205 000	4 000 000
9023	Konsulent forprosjekt rehab. rør	16 431	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	349 127	0	0
9211	Olimb og Grevstad & Tvedt - hovedkontrakt	2 668 318	0	0	0
9212	Tillegg-fradrag kontrakt rørprosjekt	245 900	0	0	0
9220	Elektro - rørprosjekt	32 000	0	0	0
9222	Andre kostnader rørprosjekt	30 291	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**2 992 940**	**388 658**	**205 000**	**4 000 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	3 519 283	1 656 468
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 117 800	4 117 800

Note 14 - Individuell finansiering

Altanlån

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Låne-opptak	Avdrag	Saldo 31.12
Fana Sparebank (1)	1 200 000	108 351	0	33 894	74 457
Fana Sparebank (2)	742 000	130 103	0	39 996	90 107
Sum lån individuell finansiering		238454		73 890	164 564

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 5,22%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2017	1 480 000	
Nedbetalt tidligere	1 047 123	
Nedbetalt i år	136 369	
Lånesaldo 31.12		296 508
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2028		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 5,22%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2018	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	999 184	
Nedbetalt i år	1 000 816	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 05.11.2025		
Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 5,04%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2025	3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		3 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2046		
Sum langsiktig gjeld		3 296 508

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2025
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 126 127

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34117572457	18	15 570	280 260
	4	4 060	16 240
Lån Handelsbanken 95217646015	12	57 856	694 272
	18	55 675	1 002 150
	8	55 623	444 984
	4	52 870	211 480
	6	43 678	262 068
	3	41 756	125 268
	3	41 029	123 087
	4	34 174	136 696

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**920 742**	**947 349**
Periodens resultat	-1 977 924	359 044
Årets avskrivninger	110 253	84 964
Årets investeringer	48 730	-260 224
Opptak lån	3 000 000	0
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	73 890	69 822
Avdrag lån	-1 137 185	-280 213
Endring i disponible midler	**117 764**	**-26 607**
Disponible midler 31.12.	**1 038 506**	**920 742**

Dokumentet er elektronisk signert

12-51 Årsregnsk...

Name	Date
Rygh, Kristoffer Meltzer	**2026-04-15**

Identification

Rygh, Kristoffer Meltzer

Name	Date
Haukeland, Fredrik	**2026-04-15**

Identification

Haukeland, Fredrik

Name	Date
Bratland, Øyvind	**2026-04-13**

Identification

Bratland, Øyvind

Name	Date
Bergset, Mikal	**2026-04-15**

Identification

Bergset, Mikal

Name	Date
Nesse, Mads Bårvåg	**2026-04-15**

Identification

Nesse, Mads Bårvåg

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fellesbygg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IOOK6-ZM2F4-P3PBE-J8TB8-VE0KK-6SWMP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IOOK6-ZM2F4-P3PBE-J8TB8-VE0KK-6SWMP

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-20 18:37:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IOOK6-ZM2F4-P3PBE-J8TB8-VE0KK-6SWMP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Fellesbygg Borettslag

Sted: Landås

Dato: 12.mai 2026

Møtet ble åpnet av:	Styreleder Øyvind Bratland	✓
Til stede fra styret:	Fredrik Haukeland	✓
	Kristoffer Meltzer Rygh	✓
	Mads Nesse	✓
	Mikal Bergset	✓
Til stede fra BOB:	Erlend Sæle	✓

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: (Godkjent) / ikke godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 24

UB

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Øyvind Bratland, annet forslag:_____

Vedtak: Øyvind Bratland

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Fredrik Haukeland

Vedtak: Fredrik Haukeland

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Margareta Endresen, Kristoffer Meltzer

Vedtak: Margareta Endresen, Kristoffer Meltzer Rygh

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kristoffer Meltzer, Egil Anders Haugen

Vedtak: Kristoffer Meltzer, Egil Anders Haugen

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: (Godkjent) / ikke godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Merknader: Ønske om å prioritere dørtelefoner

Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: (Godkjent) / ikke godkjent

4.1Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 148 x 3,6%

Vedtak: Kr 148.000 x 3,6%

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse, prosjekt ledelse etc) må dette vedtas særskilt.

Forslag: Kr 150.000

Vedtak særskilt honorar: 150.000

-5 Vederlag til dugnadsledere i Bekkeveien, Vognstølsbakken og Vognstølen

Forslag: Kr 4500,-

Vedtak: Kr 5000

6 Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Bratland	24-26
styremedlem	Kristoffer Meltzer Rygh	24-26
styremedlem	Fredrik Haukeland	25-27
styremedlem	Mads Nesse	25-27
styremedlem	Mikal Bergset	25-27

Forslag til kandidater:
Styreleder:, Vegard Kolle Kleivane?

Styre: Gerti Kolstad, Susanne Karlsen, Kristoffer Meltzer Rygh, Vegard Kolle Kleivane, Fredrik Erlbeck

Vara: Inger Marie Storås /Ida Alsvåg

Dugnad: Egil Anders haugen, Heidi Barmala, Dag Bodvin

Valgkomite:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Bratland	26-28
Styremedlem	Silje Tveit Eiksen	26-28
styremedlem	Fredrik Haukeland	25-27
styremedlem	Mads Nesse	25-27
styremedlem	~~Mical Bergset~~	25-27
Vara	Inger Marie Storås	26-27
Vara	Ida Alsvåg	26-27
	Kristoffer Meltzer Rygh	26-28

7 Andre valg

Dugnadsleder Bekkeveien	Heidi Barmald	26-27
Dugnadsleder Vognstølen	Egil Anders Haugen	26-27
Dugnadsleder Vognstølbakken		26-27

Valgkomite	Kristine	26-27
Valgkomite	Susanne Karlsen	26-27

8 Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Fra styre

8.1

Endring vedtekter punkt 2,4. spesifisering.
Ved søknad om oppsetting av varmepumpe, skal denne saksgangen følges:
- Den som ønsker å montere varmepumpe i sin leilighet, må lage en målsatt tegning/skisse på plassering. Den bør plasseres så lite synlig som mulig.
- Det må leveres nabovarsel til alle, som vil bli berørt av støyen, denne må underskrives av naboene og listen leveres med søknaden
- Naboer har da mulighet til å sende styre en merknad til nabovarselet innen 3 uker etter dato for underskriften.
- Hvis ingen har innsigelser vil styre gi godkjenning, med en frist for ferdig montering innen et år fra godkjenning.

Forslag, dette legges til:
Når varmepumpen tillates montert på yttervegg, som er borettslaget ansvar å vedlikeholde, har borettslaget ikke noe ansvar for utskiftning, drift og vedlikehold av varmepumpen. Om det skulle bli nødvendig å demontere varmepumpen, for å kunne vedlikeholde fasaden, må beboer betale for dette.

Avstemming: godkjennes/godkjennes ikke (2/3 flertall)

8.2 a
Skal vi sette lekeplassen i stand etter rørprosjektet.
Sist vi gjorde dette spurte vi nabolagene om støtte.

Avstemming: ja/nei – utgår (satt i stand før møte)

-b
Skal vi oppgradere plassen eller endre utstyr?
Styre har ikke hentet inn tilbud på dette.?

Avstemming: ja/nei

Forslag fra beboere:

8.3

Økning av honorar og budsjett til dugnadsledere:

Dugnadshonorar : 5000 = vedtatt

Dugnadsbudsjett : 5000 = vedtatt

8.4

Boder loft Vognstølen

Foreslått list på et husmøte

8.5

Vask av fellesareal

Leie av trappevask : Nei

Hente inn tilbud på BOB nøkkelsystem : Nei

Digital oppslagstavle : Ønske om å utforske løsning

8.6

BOB-Nøkkelsystem

8.7

Digital oppslagstavle

8.8

Nye vinduer og altandører i forbindelse med fasaderehabilitering

Styret undersøker og fremmer løsning i sammenheng med en større fasadeutbedring

Underskrifter:

Møteleder

Referent
Fredrik Haukeland

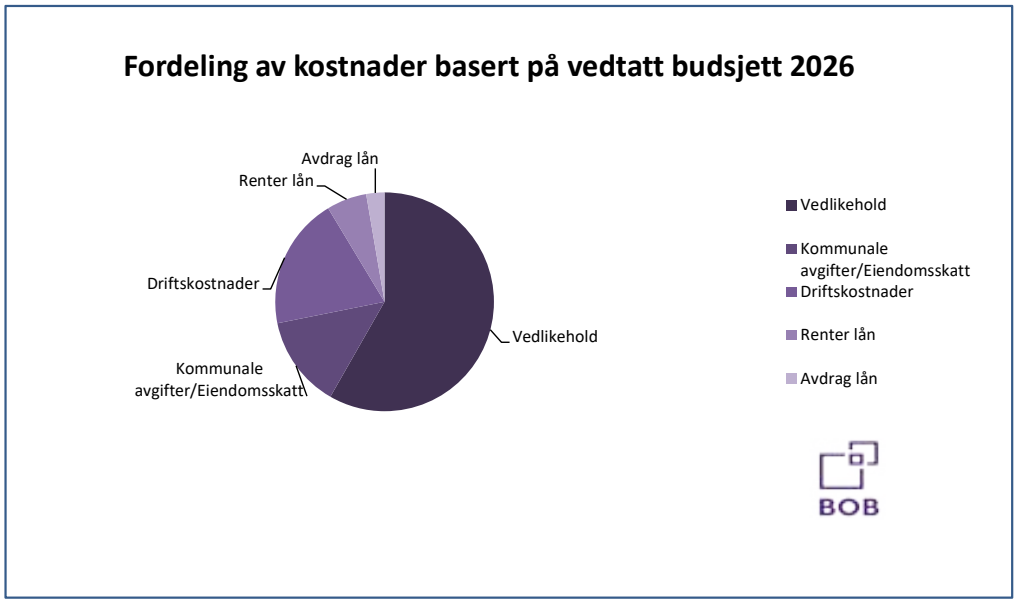
Protokollunderskriver

Protokollunderskriver
Margareta Endresen

Boligselskapets navn	**51**	**BORETTSLAGET FELLESBYGG (0051)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	4 293 000	54 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 001 500	13 %
Driftskostnader	1 438 800	18 %
Renter lån	438 500	6 %
Avdrag lån	198 500	2 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	579 850	7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 950 150	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

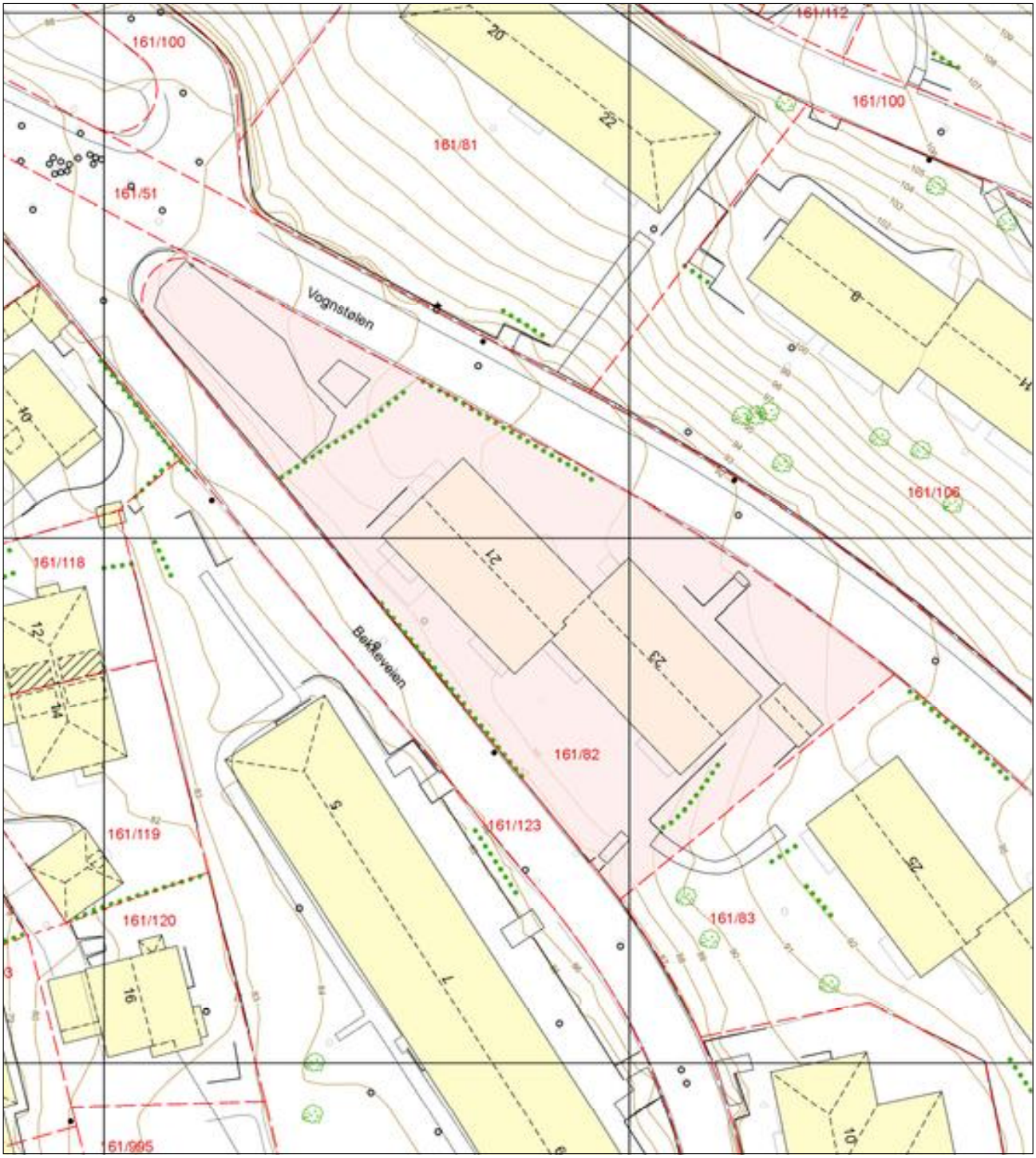
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/82/0/0
Adresse: Vognstølen 23, 5096 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/82/0/0
Adresse: Vognstølen 23, 5096 BERGEN

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/82/0/0
Utlistet 26. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260828406	Grunneiendom	0	Ja	1 589,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
19080000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 996 MFL., NATTLANDSVEIEN 16/18	3	200607196
11930000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELAND SYKEHUS MED OMKRINGLIGGENDE GATENETT	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/120	139241789-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	13.02.2015	201501503
161/118	139241762-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	17.10.2025	202514421
161/118	301537304	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	17.10.2025	202514421
161/117	139241746-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	17.12.2025	202515697
161/117	301561608	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	17.12.2025	920470556
161/111	139749979-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	02.11.2018	201807976
161/111	139749979-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	02.11.2018	202215584

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. mai 2026

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

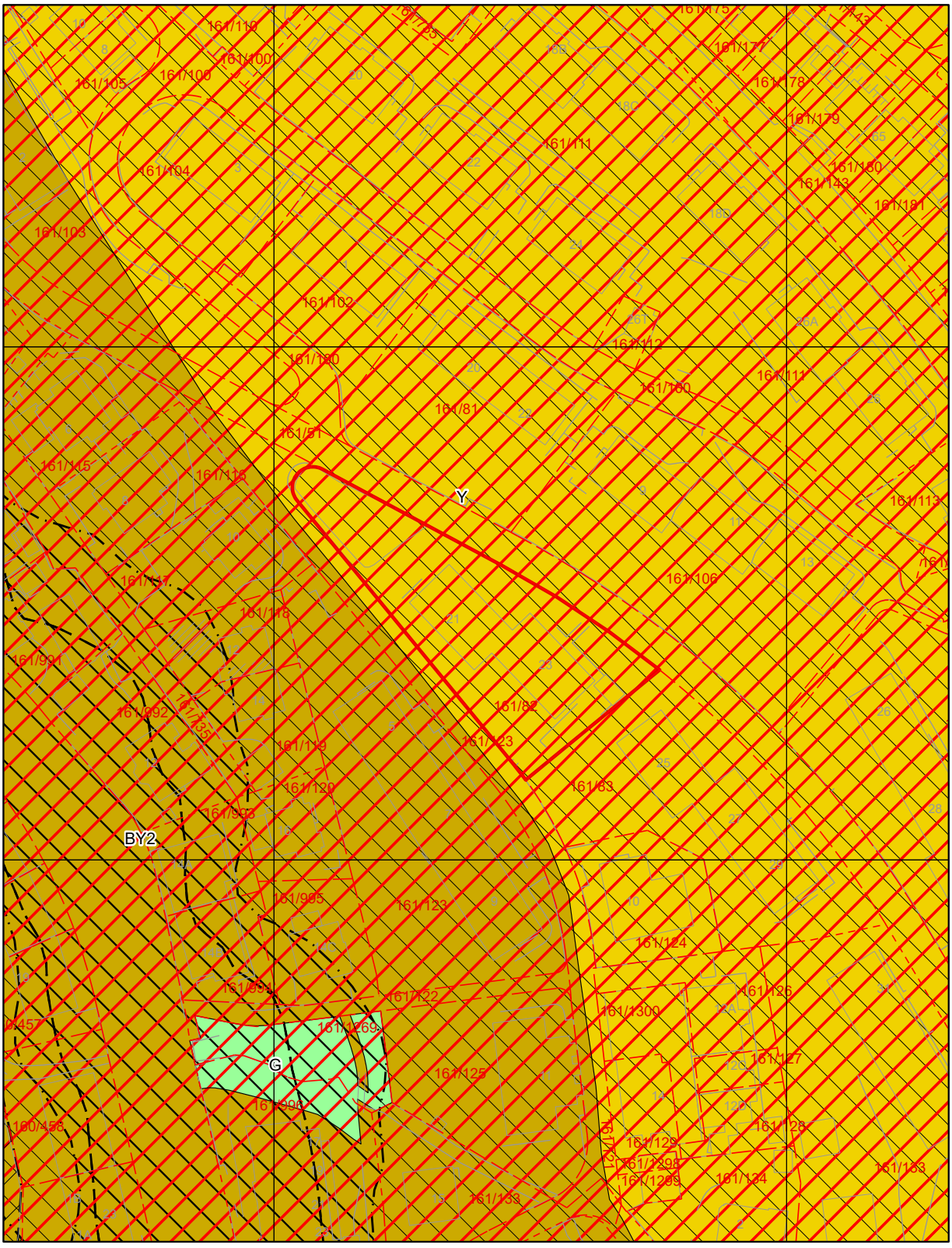
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/82
Adresse: Vognstølen 23 m.fl.

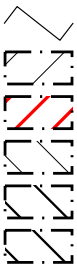
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

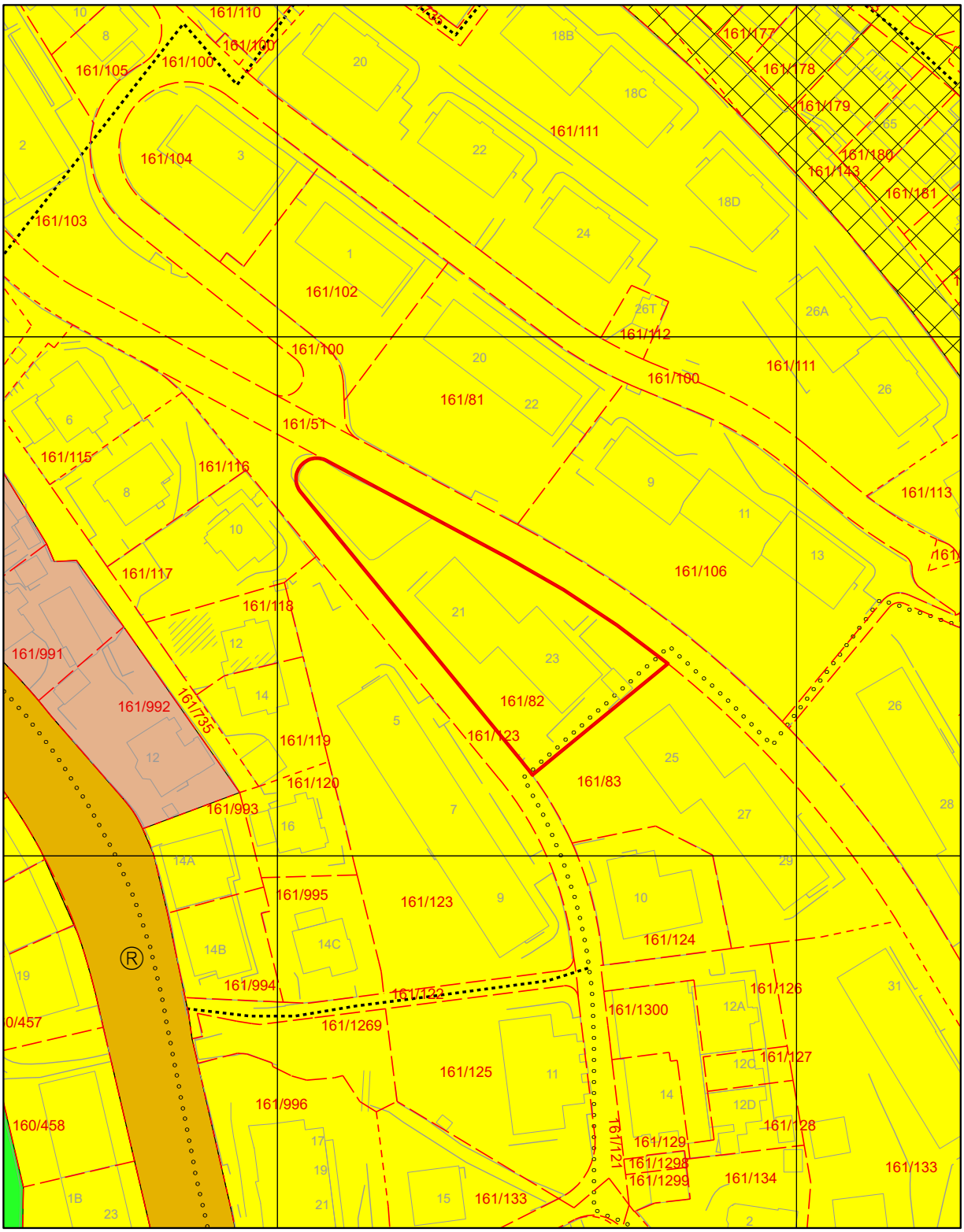
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.05.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/82
Adresse: Vognstølen 23 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Velkommen til

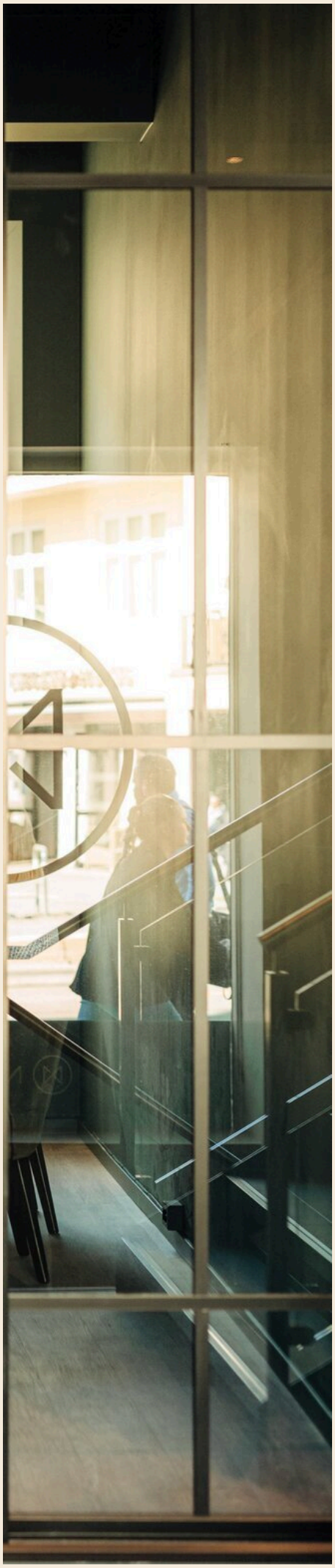
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vognstølen 23 5096 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 82 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630