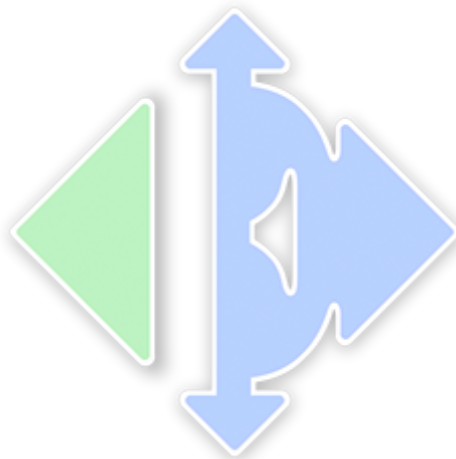




**Leilighet**  
**Vognstølbakken 9**  
**5096 Bergen**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 09/08/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: 106
Hjemmelshaver:	Torgeir Horgen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1953
Tomt:	2 420 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torgeir Horgen
Befaringsdato:	26.07.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med murer, trapper, bed og diverse beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert spregnstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong- og trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:  
Styretsleder: Jarle Fretland Alme  
Kontaktperson: Jarle Fretland Alme

**Beliggenhet:**

Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 953 528 274  
Navn/foretaksnavn: HANS HAUGES GATE BORETTSLAG  
Organisasjonsform: Borettslag  
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995  
Stiftelsesdato: 21.06.1989

**Takstobjektet:**

Andelsleilighet over to plan.  
Fra 2.etasje er det utgang til balkong på 12,8m<sup>2</sup>.  
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3m<sup>2</sup>, boden deles med nabo og er på totalt 6m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Toalettet på badet i 2.etasje er fra 2014.
- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2019.
- Skiftet vindusrute på Velux vindu på badet i 2024.
- Vindskjerming/vindvindu på balkongen ble montert i 2024.

**FELLESKOSTNADER:**

-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	65	0	0	13	65	0
3. Etasje	31	0	0	0	31	0
Kjellerbod	0	3	0	13		3
SUM BYGNING	96	3	0	13	96	3
SUM BRA	99					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2. Etasje: Gang(5,7m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(3,5m<sup>2</sup>), stue(34,4m<sup>2</sup>), spisestue/kjøkken(17,2m<sup>2</sup>).

3. Etasje: Gang(13,9m<sup>2</sup>), bad(1,9m<sup>2</sup>), soverom(8,1m<sup>2</sup>), kontor(3,9m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(3m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet. I 3.etasje er det en bod med et ikke måleverdige gulvareal på 4m<sup>2</sup>.

Trappeåpningen er medregnet i bruksarealet. Det er uklart i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestANDARD), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/08/2024



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad 2.etasje

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

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

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknader:

### 1.2 Bad 3. etasje

## 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Merknader:**

## 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det motfall til sluket. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**Merknader:**

## 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 3.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

## Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

## Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom



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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Stedvis er det registrert knirk i gulvene.

---

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2015.

Uviss alder på takvinduer.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

---

Fra stuen er det utgang til balkong på 12,8m<sup>2</sup>.

Normalt vedlikehold må påregnes.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:  
På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.

---

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kottet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

---

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av våtrommet i 3.etasje. Det må etableres tilstrekkelig ventilering for å unngå fukt/kondens.

---

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

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

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

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

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

**Branntekniske forhold:**

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

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

**Merknad/vurdering av avvik:**

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.2.1 Bad 3. etasje Overflate vegger og himling**

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**1.2.2 Bad 3. etasje Overflate gulv**

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det motfall til sluket. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**1.2.3 Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk**

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

**3.1 Andre rom**

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Stedvis er det registrert knirk i gulvene.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**6.3 Ventilasjon**

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av våtrommet i 3.etasje. Det må etableres tilstrekkelig ventilering for å unngå fukt/kondens.

Takstmannens vurdering ved TG3:

# Egenerklæring

Vognstølbakken 9, 5096 BERGEN

07 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Vognstølbakken 9

Postadresse

Vognstølbakken 9

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

12.10.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

12.10.2018 til idag

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003231843

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Horgen, Torgeir

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2019

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet nede ble revet og bygd opp av Oswald Gjørs i 2019. Alle bad i hele borettslaget måtte tas pga bytte av rør pga alder. Badet oppe trengte ikke å tas så de på befarng.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oswald Jørs

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2020

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snekkeren topk ned vegg på det største soverommet og sjekket lydisolering mot naboeligheten. Snekker kappet av og fjernet gulv i toppetasjen og fjernet deling av gulv mot nabo, gulvet i toppetasjen var opprinnelig delt med naboen. Vegg mot nabo ble bygd opp igjen. Gulv i toppetasjen (utenom kott og bad) ble revet og det ble lagt sponplater og silensio og på toppen laminat i toppetasjen. Lister ble lagt.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

EG snekker

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2014

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet toalett i 2 etg. fra gulvplassert toalett til oppheng. Bergen Byggprosjektering, 2014. Ingen dokumentasjon foreligger. Noter: dette er fra egenærklæring fra tidligere eier av leiligheten.

#### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?



Bergen Byggprosjektering

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Velux skiftet selve glasset på vinduet oppe på badet i toppetasjen pga at den indre ruten sprakk. Dette ble byttet ut av Velux pga reklamasjon og kostet ikke meg en krone. Vinduet har aldri vert lekk, det bare knuste og det er lagd en "bulletin" på dette vinduet med det nummeret, så jeg sjekket alle viduer fra Velux i leiligheten min og det var kun dette vinduet som hadde "bulletin" / reklamasjon. Dvs at alle andre vidnuer i toppetasjen har ikke vært noen produksjonfeil på, og glasset på badetromsvinduet oppe ble bytte, så nå skal alt være ok.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VELUX

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker forkortet leding til brannvarslersystem i gang og la den inntil list i gangen nede.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvassheim Elektro

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært  Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg kjøpte vind-vindu og innfestningspunkter av Veranda AS. Vind-vinduet er installert til venstre på balkongen og er frostet. Dette fikk jeg frostet av Designstudio på Askøy. Vinduet har ett lite/nesten usynlig hakk i seg som kan forkorte levetid på viduet. Det følger med ett nytt vindu med Clear shield også, dette andre vinduet er ikke frostet, så her kan kjøper velge selv om man vil ha frostet eller ikke frostet rute. Jeg betalte 1300 kroner for å få det vinduet som er installert frostet hos Design studio. Det er lett å bytte til glass som ikke er frostet hvis man vil det. Jeg har montert vinduet/innfestning selv.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2015

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra tidligere eiers egenærklæring: Terrassefronter av Hole Glass og terrassegulv av Bergen Byggprosjektering. 2015

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hole Glass

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2008

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet rørsystem ut av bygget. Rørhab as Bergen. Noter: Årstall stemmer ikke. Jeg kjøpte leiligheten i 2018 og i egenærklæringen fra de jeg kjøpte av er spørsmålet: 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Svaret fra tidligere selger er: Skiftet rørsystem ut av bygget. Rørhab as Bergen. Arbeidet ble utført av faglærte.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhab as Bergen



8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oswald Jørs pusset opp badet nede og la inn en ny kurs/ lagde ett stikk på kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oswald Jørs AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppfestning av eksistrende kabler for brann-detektor i gang nede.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvassheim Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Jeg har aldri opplevd noe feil på avløpsrør.

Fra tidligere eiers egenærklæring:

To hendelser med tett avløp som er utbedret av Rørhab as. Utbedring av rør ved bruk av "strømpe".

BOB vedlikeholdsavdeling og Rørhab as.

Utbedring av rør ved bruk av "strømpe".

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2019

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det arbeidet som ble gjort av Osvald Jørs i 2019.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Osvald Jørs

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Ingen skader på flis eller grunnmur som jeg vet om.

Det er noen små sprekker i gips oppe i gang, dette er spaklet over og malt over.



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Murt teglsteinspipe i bygget med Nordpeis peisovn fra 2015 i stuen.

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2005

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Loftet ble ferdigstilt i 2003/2004 iht tidligere eiers egenerklæring. Ferdigattest saksnummer 200101824.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig





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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det er ingen konkrete planer eller bestemmelser som jeg vet om som vil øke fellesutgiftene. På sikt vil taket måtte skiftes ut. Det er ett av lånene i fellesgjelden som jeg tror vil være nedbetalt innen taket evt må skiftes, og dersom taket tas da så trenger ikke nødvendigvis fellesutgiftene å gå opp av den grunn, men jeg har ikke sett tall eller regnet på det.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93922913

# Egenerklærings skjema

Name

Horgen, Torgeir

Date

2024-08-07

Identification

 bankID™ Horgen, Torgeir



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

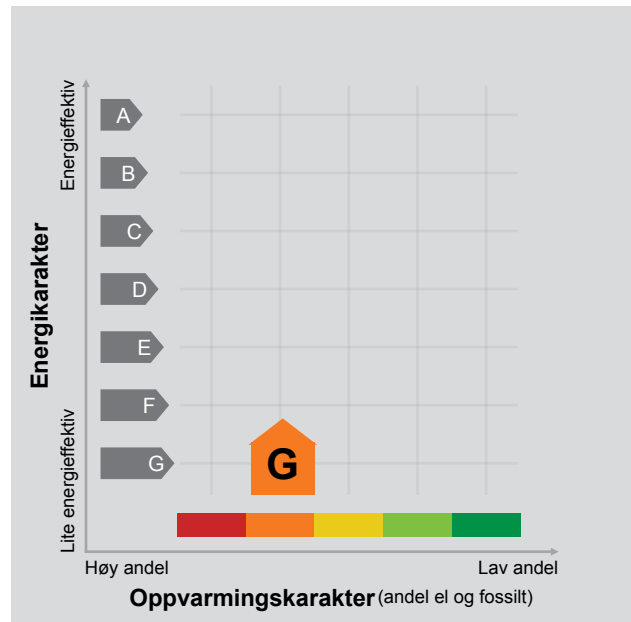
Horgen, Torgeir

07/08-2024  
23:09:20

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Vognstølbakken 9
Postnummer	5096
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139873882
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-6374
Dato	08.08.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 9 587 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 057 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

# Vedtekter

for Eikely I og II borettslag org nr 953 439 352.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.09.1962, og endret på generalforsamling 25.05.1988, 08.05.2006 og den 20.05.2010, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret på generalforsamling 22.05.2012, 31.05.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) 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.

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

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

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, 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.

Det foreligger egne retningslinjer for installering av varmepumpe, der styret står for behandling og godkjenning av den enkelte søknad.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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



## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

(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. Ventilert 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 karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av 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.

(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.

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

(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 sjanse 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

### **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 3-4 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 juni.

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## § 12 Dugnadsarbeid og parkering

### 12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

#### Ad. pkt. a)

Opparbeidelse av grøntanlegg m.v. bør fortrinnsvis tas med i budsjettet og utføres av anleggsgartner. For bygg der friarealene, som krever særlig opparbeidelse, er små og/eller hensynet til innskuddets størrelse krever det, kan opparbeidelsen av grøntanlegg m.v. holdes utenfor anleggsbudsjettet, med sikte på at arbeidet blir utført av borettslagers medlemmer etter at innflytting har funnet sted. Borettslagets styre har i så fall rett og plikt til å pålegge medlemmene dugnadsplikt for de nødvendige antall arbeidstimer. Hos de medlemmer som ikke etterkommer pålegg om dugnadsarbeid, har borettslagets styre rett til å kreve innbetalt et beløp som etter styrets skjønn svarer til verdien av det ikke utførte arbeid. Styret avgjør om det skal ytes godtgjørelse for utførte arbeidstimer og i tilfelle etter hvilke satser. Unnlattelse av å etterkomme pålegg om å utføre dugnadsarbeid eller å innbetale verdien av dette arbeid, er

## Vedtekter for Eikely I og II borettslag

oppsigelsesgrunn, og borettslaget kan kreve sitt tilgodehavende tilbakeholdt av vedkommende medlems borettsinnskudd.

Til å forestå dugnadsarbeidet utpeker borettslagets styre en dugnadsleder og et dugnadsutvalg. Borettslagets styre kan selv fungere som dugnadsutvalg.

### **Ad. pkt. b)**

For arbeidet med vedlikehold av de utvendige anlegg kan borettslagets styre treffe tilsvarende bestemmelser som nevnt under pkt. a). Da dette arbeid vanligvis er av mindre omfang, vil det i praksis oftest være hensiktsmessig at vedlikeholdsarbeidet settes ut til en eller flere av borettslagets medlemmer, som har særlige forutsetninger for dette arbeidet mot en rimelig godtgjørelse. Borettslagets styre har rett til å ligge ut utgiftene til vedlikehold av grøntanlegg m.v. på de enkelte borettsshavere. Unnlattelse av betaling av utlignet beløp skal ha samme virkning som manglende husleiebetaling. Hvor særlige grunner foreligger, kan styret frita borettsshaver for dugnadsplikt som nevnt under a) og b) ovenfor.

### **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.

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I EIKELY BORETTSLAG

**Tidspunkt:** Mandag 27.05.24 kl.18.00

**Sted:** Vognstølbakken 9 (hos Jarle Alme)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Etter generalforsamlingen blir det et uformelt møte med litt informasjon blant annet om status «sykkelbodsaken» og ellers åpen samtale.

Bergen 03.05.24

Styret i Eikely Borettslag  
v/Jarle Fretland Alme  
(styreleder)  
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

---

## Generalforsamling i Eikely Borettslag, 27.05.24

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!**



# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

## 2. Rapport fra styret

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

## 4. Vederlag til styremedlemmer for styreperioden 2023

## 5. Valg av styre

## 6. Andre saker

## 1. Konstituering

### 1.1. Godkjenning av innkalling

*Forslag til vedtak:* Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

### 1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)

*Forslag til vedtak:* Antall andelseiere tilstede: \_\_\_\_\_  
+ Antall fullmakter: \_\_\_\_\_  
(Antall \_\_\_\_\_) fremmøte og fullmakter godkjent.

### 1.3. Valg av møteleder

*Forslag til vedtak:* Jarle Alme velges som møteleder.

### 1.4. Valg av referent/protokollfører

*Forslag til vedtak:* Christine Ellingsen velges som referent/protokollfører.

### 1.5. Valg av protokollunderskriver

*Forslag til vedtak:* 2 andelseiere velges som protokollunderskrivere.

### 1.6. Valg av tellekorps

*Forslag til vedtak:* 2 andelseiere velges som tellekorps

### 1.7. Godkjenning av dagsorden

*Forslag til vedtak:* Dagsorden godkjennes som vedlagt.

## 2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Rapport fra styret er frivillig og ligger vedlagt.

*Forslag til vedtak:* Generalforsamlingen tar rapport fra styret til etterretning.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

*Forslag til vedtak:* Årsregnskapet for 2023 godkjennes

## 4. Honorar til styremedlemmer for styreperioden 2023-2024

Styrehonorar vedtas på generalforsamlingen etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024.

*Forslag til vedtak:* Styrehonoraret settes til totalt kr.46 000,- for perioden. Dette vil vere det samme som forrige styreperiode.

## 5. Valg av styre

*Forslag til kandidater:*

Styremedlemmer (velges for 2 år):

\*Rune Vaksdal (gjenvalg)

Fra tidligere sitter følgende i styret:

\*Jarle Alme (styreleder valgt 2023 for 2 år)

\*Christine Ellingsen (styremedlem valgt 2023 for 2 år)

\*Torgeir Horgen (styremedlem valgt 2023 for 2 år)

Varamedlemmer (velges for 1 år)

\*Sissel Lerum (gjenvalg)

\*Ingve Frøystad (gjenvalg)

Valgkomitè (velges for 2 år):

\*kandidat presenteres i generalforsamlingen

Fra tidligere sitter følgende i valgkomitè:

\*Jon Eiane (valgt for 2 år i 2023)

## 6. Andre saker

Ingen innkomne saker.

# RAPPORT FRA STYRET I EIKELY BORETTSLAG

## for styreperioden 2023-2024

### 1. Lagets virksomhet

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

### 2. Styret og styrets arbeid

#### 2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Jarle Alme (valgt 2023)  
Nestleder: Rune Vaksdal (valgt 2022)  
Styremedlemmer: Torgeir Horgen (valgt 2023)  
Christine Ellingsen (valgt 2023)

Varamedlemmer: Sissel Lerum (valgt for 1 år 2023)  
Ingve Frøystad (valgt for 1 år 2023)

#### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling 31.05.22 har styret avholdt 4 styremøter hvor i alt 30 saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Normalt deltar varamedlemmene på styrets møter kun ved forfall. Det har ikke vært behov for å innkalle varamedlem i denne perioden.

#### 2.3 Saker under arbeid og saker som er behandlet

I løpet av perioden har det blitt utført noen mindre vedlikeholdsprosjekt.

\*En ødelagt soilhette i Vognstølen 28 er blitt skiftet av Fana Blikk AS.

\*Ytterligere enn soilhette i Vognstølen 26 falt av, men denne ble reparert internt som dugnadsjobb av nevenyttig beboer.

\*I juni 2023 ble det gjennomført en siste runde (nr.2) med takrengjøring av østvendt tak i Vognstølbakken i regi av BOB.

\*Etter sjekk av tak med bruk av drone våren 2023 ble det utført nødvendige utbedringer høsten 2023 i regi av Minde Blikk AS. Dette innebar blant annet skifte av 8-10 takstein i Vognstølbakken 11 og 13 vestvendt side og fugging av sprekker i bly rundt skorstein i Vognstølen 26, etasjeskille i Vognstølen 28 og takhette i Vognstølen 30.

\*Nye brannslukningsapparat ble innkjøpt til alle leiligheter. Valget falt på gjenbruksapparat med innbytte av de gamle apparatene hos Jernia.

Ellers har styret jobbet med saker relatert til normal drift av borettslaget som f.eks. budsjettarbeid, planlegging av dugnader, forarbeid og saksforberedelser til generalforsamling. Saken om sykkelbod som ble presentert på generalforsamlingen i 2021 er blitt tatt tak i igjen. Det har vært fellesmøte mellom styret og sykkelbodgruppen og i regi av sykkelbodgruppen er det gjennomført spørreundersøkelse våren 2024 for å kartlegge sykkelbruk og behov.

### **3. Lagets drift og økonomi**

#### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

#### **3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av i alt 24 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skader utgjør kr.10.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan formidles videre til BOB som tar det videre til forsikringsselskapet. Skademelding til styret kan sendes via «BOB – Min side».

Det har i 2023 ikke vært noen forsikringssak hvor borettslagets forsikring har blitt benyttet.

#### **3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere**

I perioden 01.05.23 til 30.04.24 har 2 leiligheter blitt omsatt i borettslaget til følgende priser:

Andel nr.3 i Vognstølbakken 9 solgt for 4 950 000,-  
Andel nr.18 i Vognstølen 28 solgt for 4 050 000,-.

Per 30.04.24 har 2 andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

### **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 årsregnskapet for 2023**

Årsregnskapet for Eikely Borettslag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 743 648, mot et budsjettert positivt resultat på kr 617 378.

Kommentarer til årsregnskapet:

- Styrehonoraret ble vedtatt på sist generalforsamling med kr 46 000 og er også utbetalt. Avsetningen i regnskapet var kr 44 000. Det er foretatt en tilleggsavsetning i regnskapet med kr 2 000. Kostnad i regnskapet kr 48 000.
- Vedlikeholdskostnadene har et positivt avvik i forhold til budsjett på kr 58 843.
- Andre finansinntekter refererer seg til kundeutbytte fra Fana Sparebank.
- Renteinntektene på innestående i DnB beløper seg til kr 40 206. I Kontosystemet for borettslag med BOB BBL som forretningsfører er samlet innskuddsrente i dag på 4,25% p.a.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 80 334.

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 878 448.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 673 431.

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

## **4. Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid**

Det har vært gjennomført 4 dugnader gjennom perioden: 2 på høsten og 2 på våren. Alle med god deltagelse og stort engasjement. De faste dugnadene er uvurderlige med tanke på vedlikeholdet av uteområdet og bygningsmassen vår, men samtidig er behovet større. I 2021 ble det vedtatt å gjeninnføre dugnadsutbetaling med en sats på kr. 150 per time. hvor ekstraordinær dugnadsinnsats utover de faste dugnadene blir honorert. Dugnadstimer kan enkelt registreres i BOB-appen under «småjobb» i Bolig-fanen.

## **5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagt årsregnskap.

## **6. Forutsetning for fortsatt drift**

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

**Dato: 3.mai 2024**

**Eikely Borettslag  
2023**



# Resultatregnskap 2023

Eikely Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	2 245 224	2 122 008	2 245 115	2 338 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 245 224</b>	<b>2 122 008</b>	<b>2 245 115</b>	<b>2 338 550</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	39 656	48 938	0	0
Dugnad		0	1 950	65 000	65 000
Styrehonorar	4	48 000	44 000	46 000	46 000
Arbeidsgiveravgift		12 360	13 378	15 600	15 600
Felles strøm og varme		15 263	17 280	20 000	15 000
Festeavgift/tomteleie		11 592	11 592	11 590	11 590
Kommunale avg. og eiendomsskatt		415 216	389 088	416 000	445 000
Andre driftskostnader	5	180 912	185 194	175 932	184 420
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	39 228	29 685	32 000	20 000
Vedlikehold	7	97 157	217 868	156 000	123 000
Forretningsførsel		77 671	68 016	72 437	78 000
Revisjonshonorar		8 125	8 000	8 125	8 700
Andre konsulenthonorarer		0	22 545	0	0
Kontingent		7 200	6 900	7 200	7 200
Forsikring		107 084	93 248	111 899	120 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 059 463</b>	<b>1 157 681</b>	<b>1 137 783</b>	<b>1 140 310</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 185 761</b>	<b>964 327</b>	<b>1 107 332</b>	<b>1 198 240</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		40 206	12 460	0	0
Andre renteinntekter		179	89	0	0
Andre finansinntekter		4 039	4 000	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 424</b>	<b>16 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		486 536	265 422	489 954	638 000
Andre rentekostnader		0	5	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>486 536</b>	<b>265 427</b>	<b>489 954</b>	<b>638 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-442 113</b>	<b>-248 878</b>	<b>-489 954</b>	<b>-638 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>743 648</b>	<b>715 449</b>	<b>617 378</b>	<b>560 240</b>
Til/fra udekket tap		743 648	715 449	0	0
Sum disponeringer		743 648	715 449	0	0

## Balanse pr. 31.12.2023

Eikely Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	8, 9	10 720 850	10 720 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 720 850</b>	<b>10 720 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 720 850</b>	<b>10 720 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		101 765	116 066
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 765</b>	<b>116 066</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		972 008	1 028 396
Skattetrekk		17 625	22 588
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>989 633</b>	<b>1 050 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 091 398</b>	<b>1 167 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 812 248</b>	<b>11 887 900</b>

## Balanse pr. 31.12.2023

Eikely Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-675 831	-1 419 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-675 831</b>	<b>-1 419 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-673 431</b>	<b>-1 417 079</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	12 078 929	12 742 243
Borettsinnskudd	9	193 800	193 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 272 729</b>	<b>12 936 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		27 827	7 723
Leverandørgjeld		100 901	272 761
Skyldige off. myndigheter		29 702	35 967
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		50 406	49 438
Påløpne renter		2 580	1 741
Annen kortsiktig gjeld		1 534	1 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 950</b>	<b>368 936</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 485 679</b>	<b>13 304 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 812 248</b>	<b>11 887 900</b>

Bergen,  
Styret for Eikely Borettslag

Jarle Alme  
Styrets leder

Christine Ellingsen  
Styremedlem

Rune Vaksdal  
Nestleder

Torgeir Horgen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Eikely Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	2 068 992	1 951 776	2 068 883	2 152 530
3816 TV og internett	155 232	155 232	155 232	165 020
3831 Leietillegg utleieboliger	21 000	15 000	21 000	21 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 245 224</b>	<b>2 122 008</b>	<b>2 245 115</b>	<b>2 338 550</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,12

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	46 000	44 000	46 000	46 000
5331 Avsetning styrehonorar	2 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>48 000</b>	<b>44 000</b>	<b>46 000</b>	<b>46 000</b>

## Noter

### Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	410	0	0	500
5920	Yrkesskadeforsikring	0	0	200	0
6325	Renovasjon	1 347	1 629	800	1 500
6326	Snømåking og brøyting	0	300	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 286	0	300	300
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 888	444	1 000	1 000
6375	TV og internett	159 216	155 232	155 232	165 020
6390	Andre driftskostnader	0	1 099	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	12 603	15 791	13 000	11 000
6395	Andre leiekostnader	0	0	2 000	0
6400	Leie maskiner og utstyr	2 101	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
7000	Drivstoff	0	0	300	0
7060	Bompenger , parkering	158	0	300	300
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	980	0	0	3 000
7101	Bilgodtgjersle - ikke oppgavepliktig	0	400	1 000	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	77	300	300
7140	Tjenestereiser	364	0	0	0
7740	Øreavrundning	0	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	561	222	500	500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>180 912</b>	<b>185 194</b>	<b>175 932</b>	<b>184 420</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernustyr	31 381	7 925	25 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	3 525	2 811	2 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	957	9 026	2 000	2 000
6510	Verktøy og redskap	3 365	9 923	3 000	5 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>		<b>39 228</b>	<b>29 685</b>	<b>32 000</b>	<b>20 000</b>

## Noter

### Note 7 - Vedlikehold

		<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 349	29 577	15 000	25 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	1 000	1 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	7 842	8 170	10 000	10 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	5 512	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	568	4 574	10 000	7 000
6616	Vedlikehold tak	81 572	72 141	80 000	40 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	93 136	35 000	35 000
6634	Vedl.hold brann-vernustyr	5 826	4 758	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>97 157</b>	<b>217 868</b>	<b>156 000</b>	<b>123 000</b>

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

### Note 8 - Bygninger

	<b>Bolig</b>	<b>Bolig</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	5 207 167	5 513 683
Anskaffelseskost pr.31.12	5 207 167	5 513 683
Bokført verdi pr.31.12	5 207 167	5 513 683
Anskaffelsesår	1953	1957

### Note 9 - Pantstillelser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	12 272 729	12 936 043
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 720 850	10 720 850

### Note 10 - Udekket tap

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-675 831	-1 419 479

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

## Noter

### Note 11 - Langsiktig gjeld

#### Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2005

4 135 000

Nedbetalt tidligere

2 482 086

Nedbetalt i år

212 754

Lånesaldo 31.12

1 440 160

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2029

#### Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

4 653 000

Nedbetalt tidligere

2 388 972

Nedbetalt i år

155 449

Lånesaldo 31.12

2 108 579

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034

#### Fana Sparebank

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2018

11 300 000

Nedbetalt tidligere

2 474 699

Nedbetalt i år

295 111

Lånesaldo 31.12

8 530 190

Beregnet innfrielsesdato: 19.01.2045

#### Sum langsiktig gjeld

12 078 929

#### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

9 050 412

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13711623-20	12	61 873	742 476
	12	58 140	697 680
Lån Husbanken 13711623-30	12	90 590	1 087 080
	12	85 125	1 021 500
Lån Fana Sparebank 34117688099	12	366 479	4 397 748
	12	344 370	4 132 440

## Noter

### Note 12 - Andre eiendeler

	Porttelefon	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01	36 986	48 545
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 986	48 545
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 986	48 545
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2011	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

### Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>798 114</b>	<b>806 703</b>
Periodens resultat	743 648	715 449
Avdrag lån	-663 314	-724 038
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>80 334</b>	<b>-8 589</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>878 448</b>	<b>798 114</b>



# 12-0061 Årsregn...

Name Date  
**Alme, Jarle Fretland** **2024-05-03**

Identification

 Alme, Jarle Fretland

Name Date  
**Horgen, Torgeir** **2024-05-03**

Identification

 Horgen, Torgeir

Name Date  
**Ellingsen, Christine** **2024-05-06**

Identification

 Ellingsen, Christine

Name Date  
**Vaksdal, Rune** **2024-05-03**

Identification

 Vaksdal, Rune



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



Til generalforsamlingen i Eikely Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rasmussen, Tom**

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-06 13:30:53 UTC



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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/106/0/0

Utlistet 18. juli 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260829247	Grunneiendom	0	Ja	2 430,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">10500100</a>	31	ÅRSTAD. LÆGDENE, STREKNING SOLLIEN - LÆGDENE 50		19.09.1967

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %
<b>65270000</b>	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
<a href="#">9730000</a>	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<b>9730000</b>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">19080000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 996 MFL., NATTLANDSVEIEN 16/18	3	<a href="#">200607196</a>
<a href="#">10500000</a>	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER	3	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>161/120</b>	139241789-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	13.02.2015	<a href="#">201501503</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. juli 2024



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

[Bergen kommune - Kommuneplanens areadel 2018](#)

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensningsslinje 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 areadel 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.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.07.2024


Arealplan-ID: 65270000

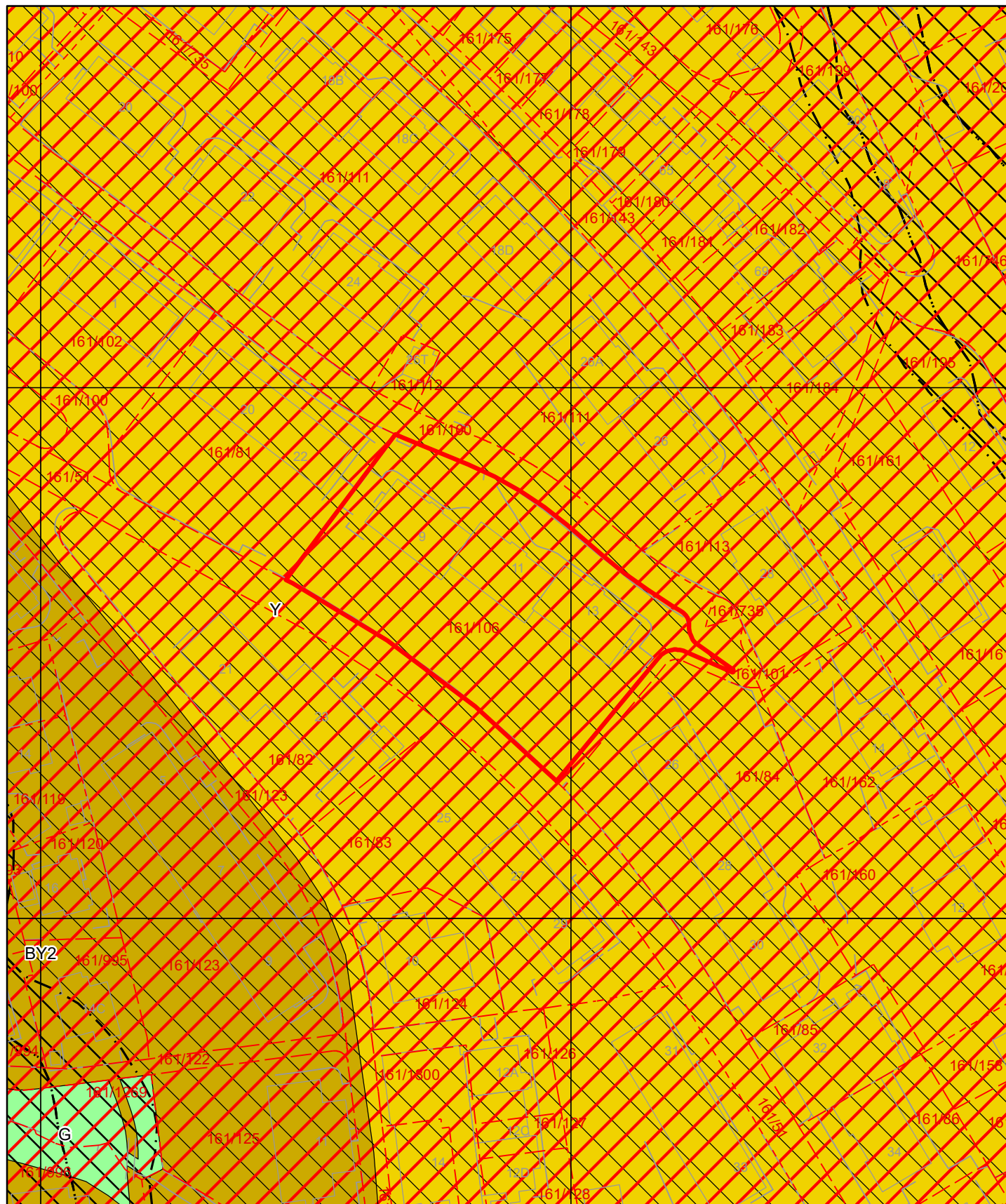
Gnr/Bnr/Fnr: 161/106/0/0

Adresse: Vognstølbakken 9 m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018</b>	<b>Arealformål</b>
	Faresone		Byfortettingssone
	Infrastruktursone		Ytre fortettingssone
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.07.2024

Arealplan-ID: 9730000

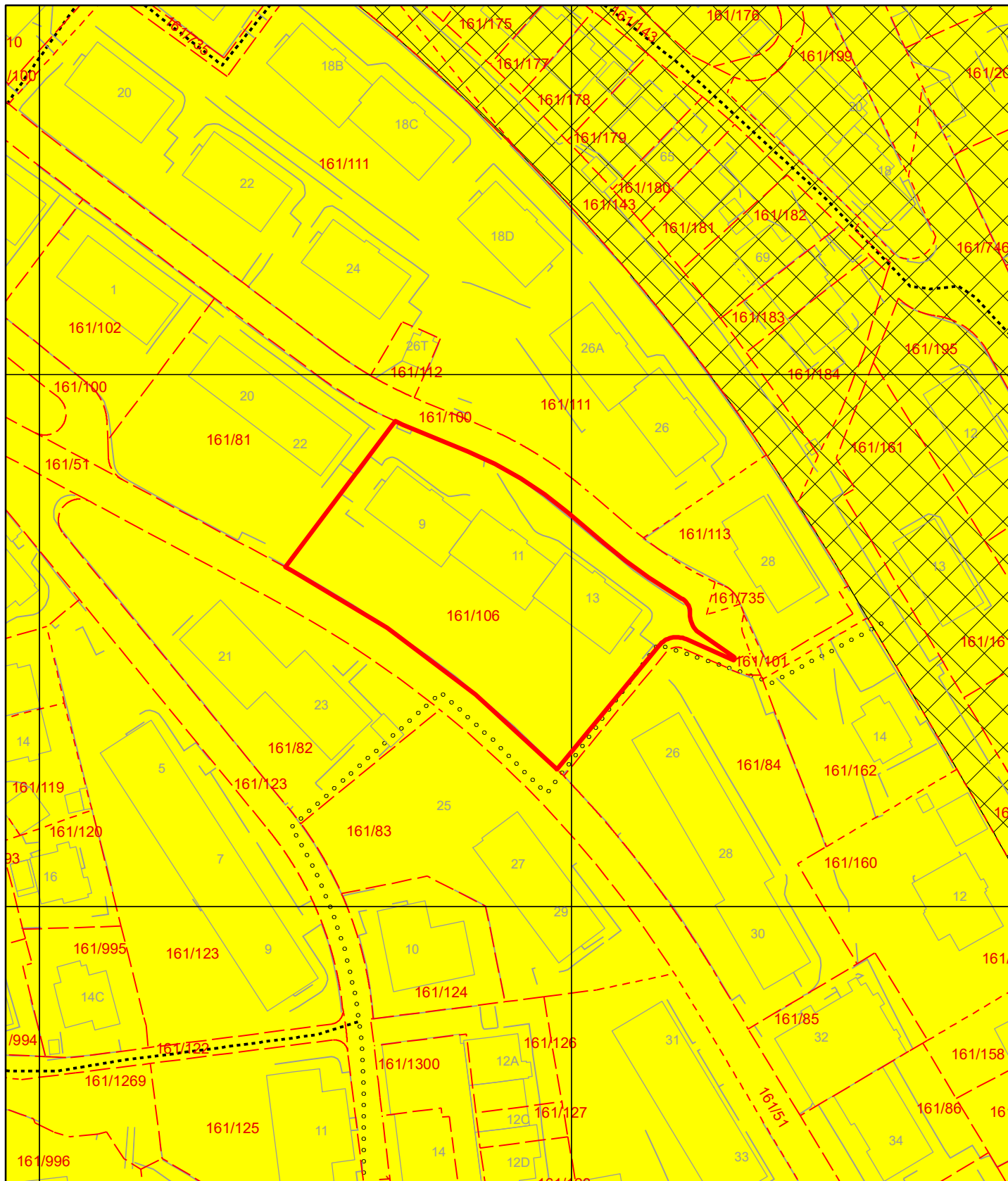
Gnr/Bnr/Fnr: 161/106/0/0

Adresse: Vognstølbakken 9 m.fl.




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


Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

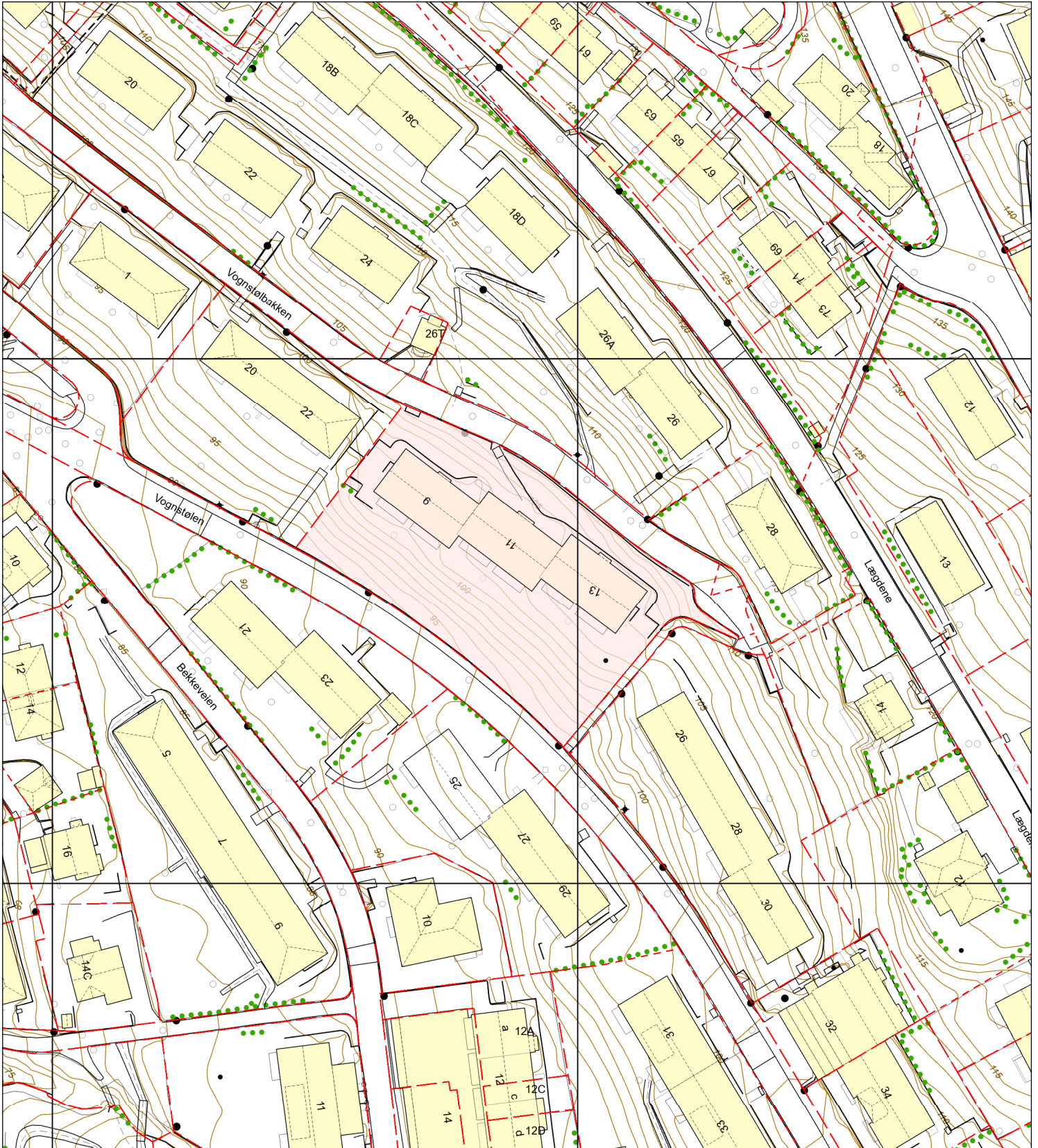
Dato: 17.07.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/106/0/0

Adresse: Vognstølbakken 9, 5096 BERGEN m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

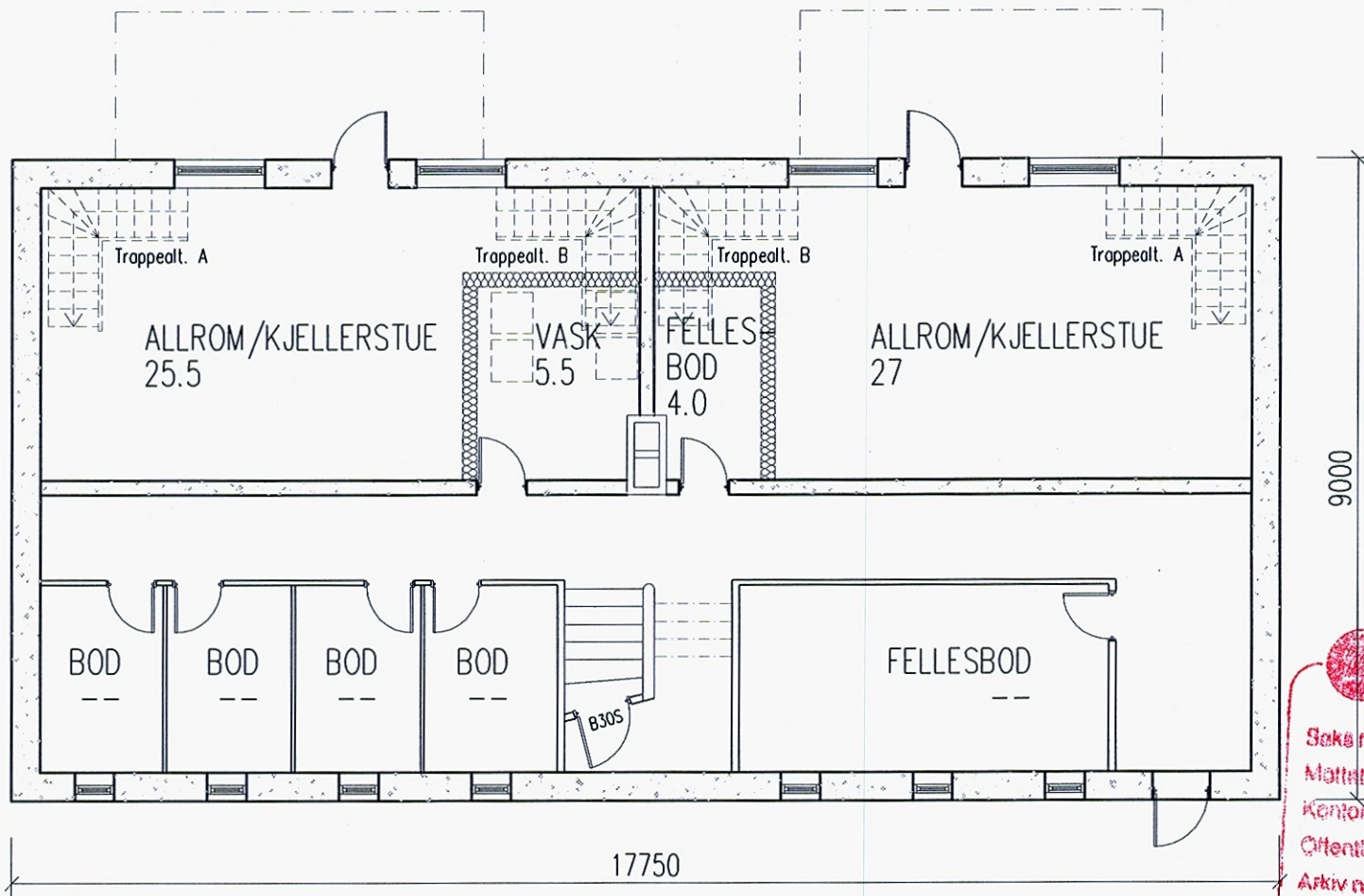


- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker



BERGEN KOMMUNE  
 Byutvikling  
 Saks nr.: 200101824  
 Mottatt dato: 19/2-01  
 KontorSaksbeh.:  
 Offentlig:  
 Arkiv nr.:  
 Byggesaksavdelingen

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

# Kjeller etter forandring

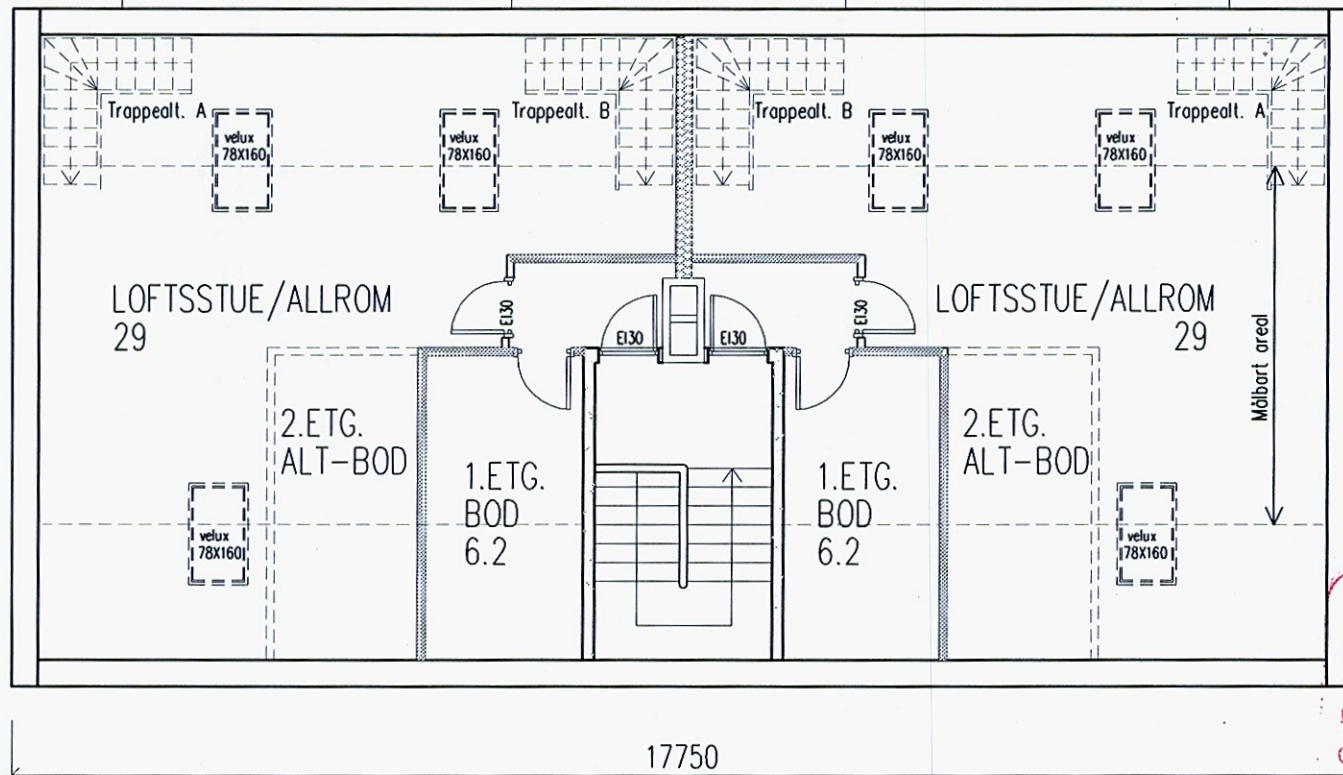
A4-D


**arkitektkontoret**  
 vaardal-lunde as  
 C.Sundtsgt. 37 5004 BERGEN

VOGNSTØLEN 9-13 OG 26-30  
 BRANNISOLERING  
 KJELLER ETTER FORANDRING 02.08.00 1:100

tegnet av **507**






**BERGEN KOMMUNE**  
 Byutvikling  
 Saks nr.: 200101824  
 Møtedato: 19/2-01  
 Kontor/Saksbeh.: \_\_\_\_\_  
 Offentlig: \_\_\_\_\_  
 Arkiv nr.: \_\_\_\_\_  
 Byggesaksavdelingen

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

Plan loft etter forandring

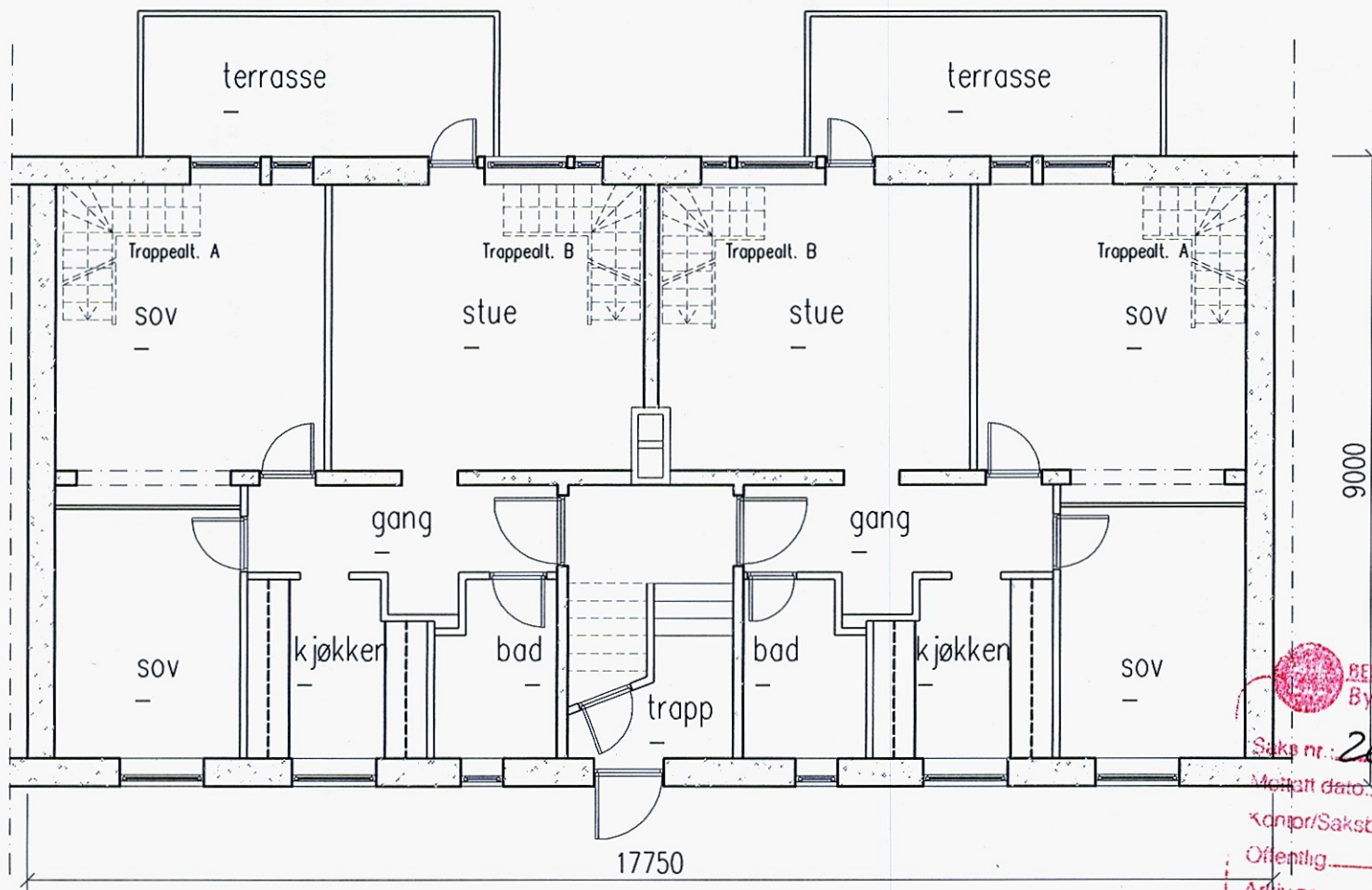
arkitektkontoret  
**vaardal-lunde as**  
 C.Sundtsgt. 37 5004 BERGEN

VOGNSTØLEN 9-13 OG 26-30  
 BRANNISOLERING  
 LOFTETG. ETTER FORANDRING 02.08.00

tegnet av

1:100

509



BERGEN KOMMUNE  
Byutvikling

Saks nr.: 200101824  
Mottatt dato: 19/2-01

Konpr/Saksbeh. \_\_\_\_\_  
Offentlig \_\_\_\_\_  
Arkiv nr.: \_\_\_\_\_

Byggesaksavdelingen

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

1 og 2 etg.

A4-D  
arkitektkontoret  
vaardal-lunde as  
C.Sundtsgt. 37 5004 BERGEN

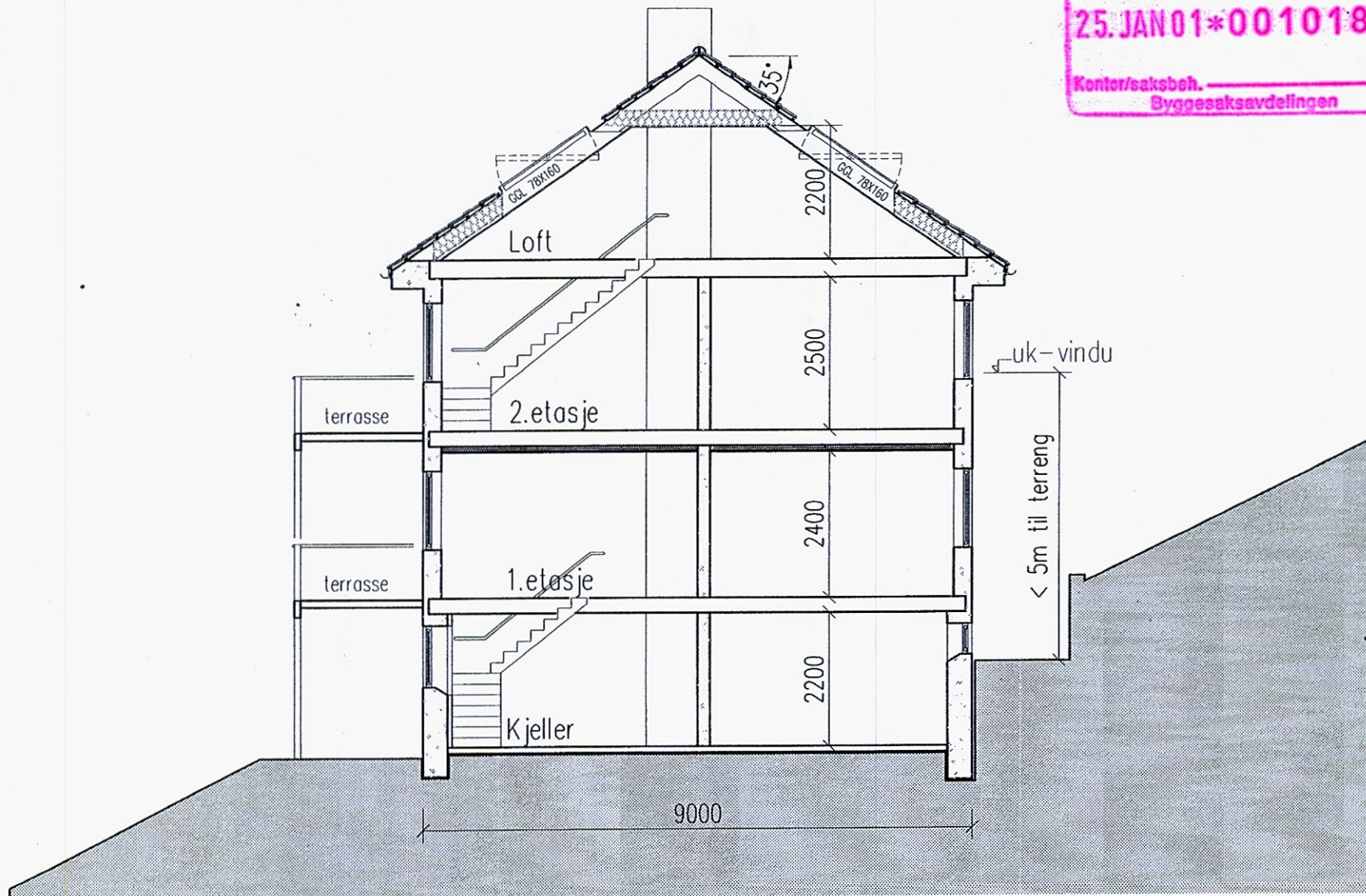
VOGNSTØLEN 9-13 OG 26-30  
BRANNISOLERING  
1 OG 2.ETG. ETTER FORANDRING 08.08.00 1:100

tegnet av

508



BERGEN KOMMUNE Byutvikling  
 Ark. nr. \_\_\_\_\_ Dok. nr. \_\_\_\_\_  
**25. JAN 01 \* 00101824**  
 Kontor/saksbeh. \_\_\_\_\_  
 Byggesaksavdelingen



tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

Snitt etter forandring

A4-D

**arkitektkontoret**  
**vaardal-lunde as**  
 C.Sundtsgt. 37 5004 BERGEN

VOGNSTØLEN 9-13 OG 26-30

BRANNISOLERING  
 SNITT ETTER FORANDRING

02.08.00

tegnet av  
 1:100

510