



aktiv.

Vognstølbakken 26A, 5096 BERGEN

Landås | Flott 2-roms leilighet med solrik balkong og nydelig utsikt! Nærhet til sentrum, Haukeland og Ulriken.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 197 577,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 3 697 137,-
Felleskostn.: Kr 5 850,-
Årlig festeavgift: Kr 6 212,-
Selger: Hjørdis Werna Egner
Halvor Egner

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 6780 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 111
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1506240074

Velkommen til Vognstølbakken 26A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Vognstølbakken 26A! En romslig og koselig 2-roms leilighet med god planløsning og masse lysinnslipp. Beliggende i fjellsiden av Ulriken er leiligheten i et rolig nabolag med deilig utsikt og nydelige solforhold på den vestvedte balkongen.

Kort oppsummert:

Solrik balkong med nydelig utsikt!

Pen leilighet med attraktiv beliggenhet

Nærhet til turområder på Ulriken og byfjellene.

Sentralt

Gode forbindelser til sentrum og arbeidsplasser på Haukeland sykehus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 66 m² Gang(6,4m²), bad(3,8m²), soverom(11m²), stue(19,2m²), spisestue(15,5m²), kjøkken(7,4m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6780 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten til laget er festet.

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

Årlig festeavgift

Kr 6 212

Festetid

Festeavtalen er uoppsigelig for begge parter.

Regulering av festeavgift

Årlig festeavgift for 2023 var kr. 6212,-.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige

festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Ihht. festeavtalen kan festeavgiften reguleres til 3% av skattetaksten dersom dette blir fastsatt. Uvisst når festeavgiften sist ble regulert.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Borettslaget har rett til å kreve tomten innløst. Tomten kunne vært innløst etter 30 år, og kan nå innløses hvert 2. år ved varsling senest 1 år før frist.

Festekontrakt datert

29.07.1953.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en rolig og attraktiv gate uten gjennomgangstrafikk, som sikrer et fredelig bomiljø med minimalt av støy. Samtidig er beliggenheten svært sentral, med et godt utbygget kollektivtilbud kun få minutters gange unna. Herfra er det enkelt å ta seg til både sentrum og sørlige deler av byen. Haukeland Sykehus, som er en av byens største arbeidsplasser, ligger bare et par minutter unna via en praktisk snarvei. Det er også gangavstand til sentrale institusjoner som Odontologen, Haraldsplass og Høgskulen på Vestlandet. Høyskolen i Bergen på Kronstad og andre store studiesteder er lett tilgjengelige med sykkel, noe som gjør området ideelt for både pendlere og studenter.

Området har også enkel tilgang til begge Bybanelinjene, med stasjoner ved Haukeland og Brann Stadion. For shopping og tjenester byr Sletten Senter på et bredt utvalg butikker, inkludert sportsforretning, bokhandel, supermarked med ferskvarebutikk, vinmonopol og interiørbutikk. Nærmere ligger Landåstorget, som har søndagsåpen butikk, blomsterhandel og en pizzarestaurant kjent for å være blant byens beste. I tillegg finnes det en nærbutikk i området for daglige behov.

For de som er glade i friluftsliv, ligger Montana kun 10 minutters gange unna og gir tilgang til populære turstier som leder opp til Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet. Langhaugen-parken er en hyggelig oase hvor man kan nyte solrike dager i rolige omgivelser. For innendørs trening finnes det flere alternativer, inkludert et døgnåpent treningssenter like ved, samt SATS-sentre på Wergeland, Danmarks plass og Lars Hilles Gate. I tillegg ligger Landåshallen i nærheten, med fasiliteter for innendørs idrett, svømmetrening og en kunstgressbane som passer til ulike typer ballspill. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med enestående tilgang til både natur, treningsmuligheter og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Landås skole (1-7 kl.) 0.8 km

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 1.1 km

Fridalen skole (1-7 kl.) 1.3 km

NTG-U Bergen (8-10 kl.) 1 km

Barnehager:

Sollien barnehage (1-5 år) 0.5 km

Den Internasjonale bhg - Sollien (1-5 år) 0.7 km

Ravnebjørget barnehage (0-5 år) 0.8 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en ærlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang(6,4m²), bad(3,8m²), soverom(11m²), stue(19,2m²), spisestue(15,5m²), kjøkken(7,4m²).

Entrè |

Vi møtes av en lys og pen entrè.

Stue/spisestue |

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en lys og luftig stue og spisestue med mange muligheter for innredning etter personlige preferanser. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Fra de store vinduene i rommet kan man nyte nydelig utsikt mot

nærområdet. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong på 10 m². Her kan du nyte solen med en kaffekopp og nydelig utsikt mot Bergensdalen, Løvestakken, Minde og mot sentrum. Stuen har en fin utforming som gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Dedikert område til spisegruppe sørger for en sosial utforming og et naturlig samlingspunkt.

Kjøkken |

Lyst og moderne kjøkken med godt med benke- og skaplass. Kjøkkenet har hvite fronter og mørk benkeplate. Vinduet gir gode lysforhold når du lager mat. Ved vinduet kan man nyte frokosten ved barløsningen.

Soverom |

Leiligheten har 1 soverom. Soverommet er av god størrelse på 11 m². Her er det mulighet for å innrede på ønsket måte.

Bad |

Badet i leiligheten er lyst og pent. Hvitt servantmøblement og fliser på gulv og vegger. Dusjhjørne med innfellbare vegger.

Bod |

Leiligheten har rikelig med bodplass i underetasjen og på loft. Den ene boden på loftet har vinduer og har blitt benyttet som kvistværelse, den andre boden på loftet har installert WC og vask.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

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 og utgjør

dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det 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

befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot

innredning og påforet vegg med røropplegg.. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på

73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid

gjennomført fuktkontroll med fuktindikator,

denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

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

2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for 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:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

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.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2018.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Altandøren tar i karmen. Det må utføres justering/vedlikehold av altandøren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongen/konstruksjonen er av eldre dato.

Det er registrert en del slitasje på balkongen, vedlikehold må utføres.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på balkongen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i

vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i

fordelerskap med unntak ved plassering i

himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 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.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt,

men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På

tidspunktet varmtvannsberederen ble

montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7774466

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

I følge forretningsfører har noen leiligheter fått godkjenning på å bygge trapp opp eller ned til boder og bruke disse til boareal. Alle direkte og indirekte kostnader skal dekkes av andelseier.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vedovn i stuen (eldre dato). Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 876 522

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 506 086

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader, renter og avdrag på lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 850

Andel Fellesgjeld

Kr 197 577

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12137485212

Lånebeskrivelse: DNB, Rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,85%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 195 347,95

Total saldo lån: 7 032 526,15

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13548436

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 2 229,14

Total saldo lån: 80 249,00

Innfrielsesdato: 30.06.2025

Fellesgjeld pr. 03.01.2025: 197 577,09

Total fellesgjeld for Vognstølbakken Borettslag pr. 03.01.2025: 7 112 775,15,-.

Andel fellesformue

Kr 17 516

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vognstølbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

954574903

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett på kr. 8 210,- dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Ifølge regnskapet for 2023 har sameie disponible midler pålydende kr. 561 775,-. Resultatet viser et overskudd på kr. 40 588,-.

Det er for 2024 budsjettet med et overskudd på kr. 542 413,-.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Ihht husordensreglene krever husdyrhold godkjenning fra styret, etter forutgående skriftlig søknad. Godkjenning gis normalt dersom søker har innhentet skriftlig samtykke fra øvrige beboere i huset.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I følge husordensreglene har alle et felles ansvar for snømåking og salting. Til dette disponerer hvert enkelt hus en saltkasse, salt og øsekar. Det foreligger også et felles ansvar for å holde utvendige kjellertrapper og sluker fri og løv.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 111 i Bergen kommune. Andelsnr. 29 i Vognstølbakken Borettslag med orgnr. 954574903

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/111:

31.07.1953 - Dokumentnr: 5237 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

31.07.1953 - Dokumentnr: 5237 - Bestemmelse om gjerde

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

31.07.1953 - Dokumentnr: 5237 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

21.11.1958 - Dokumentnr: 10107 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

26.04.1950 - Dokumentnr: 3819 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:735

05.12.1950 - Dokumentnr: 10858 - Målebrev

GNR. 161, BNR. 113 ER UTSKILT FRA BNR. 111 OG 746, SAMT

FRA GNR. 14, BNR. 33, NÅ OMMATRIKULERT

05.12.1950 - Dokumentnr: 10859 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

ET GRUNNSTYKKE FRADELT GNR. 14 BNR. 33

18.10.1952 - Dokumentnr: 8828 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:105
OGSÅ UTSKILT FRA VOGNSTØLEN 40 X - NÅ UTPARSELLERT
SAMT FRA OFF. VEGGRUNN

12.03.1953 - Dokumentnr: 2014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:112

27.03.1958 - Dokumentnr: 3509 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:110

27.01.1983 - Dokumentnr: 2182 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:163

27.01.1983 - Dokumentnr: 2183 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:161 Bnr:164

01.01.2020 - Dokumentnr: 539277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:111

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 2-etasjes murbygning datert 16.01.1956.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.1956.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adkomst via kommunale vei.

Regulerings- og arealplaner

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 10500100

Plannavn: ÅRSTAD. LÆGDENE, STREKNING SOLLIEN - LÆGDENE 50

Ikrafttrådt: 19.09.1967

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: Framtidig

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 9730000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 40000

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

Planstatus: 4

PlanID: 11760000

Plannavn: ÅRSTAD. SOLLIEN 33-35 OG DEL AV 24X

Planstatus: 3

PlanID: 10500000

Plannavn: ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Planstatus: 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 161/200

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 30.10.2018 2

Saksnr: 201735435

Eiendom: 161/164

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 10.02.2017

Saksnr: 201638008

Eiendom: 161/168

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 14.12.2009

Saksnr: 200917946

Eiendom: 161/167

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig , Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Rammetillatelse , Bygning godkjent for riving/brenning

Saksnr:201636464

Eiendom: 161/205

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 22.05.2012

Eiendom: 161/166

Bygningstype: Veksthus, Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetillatelse, Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 24.01.2024

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

197 577 (Andel av fellesgjeld)

3 687 577 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 697 137 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 705 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 707 837 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 560

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 49 990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

24 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

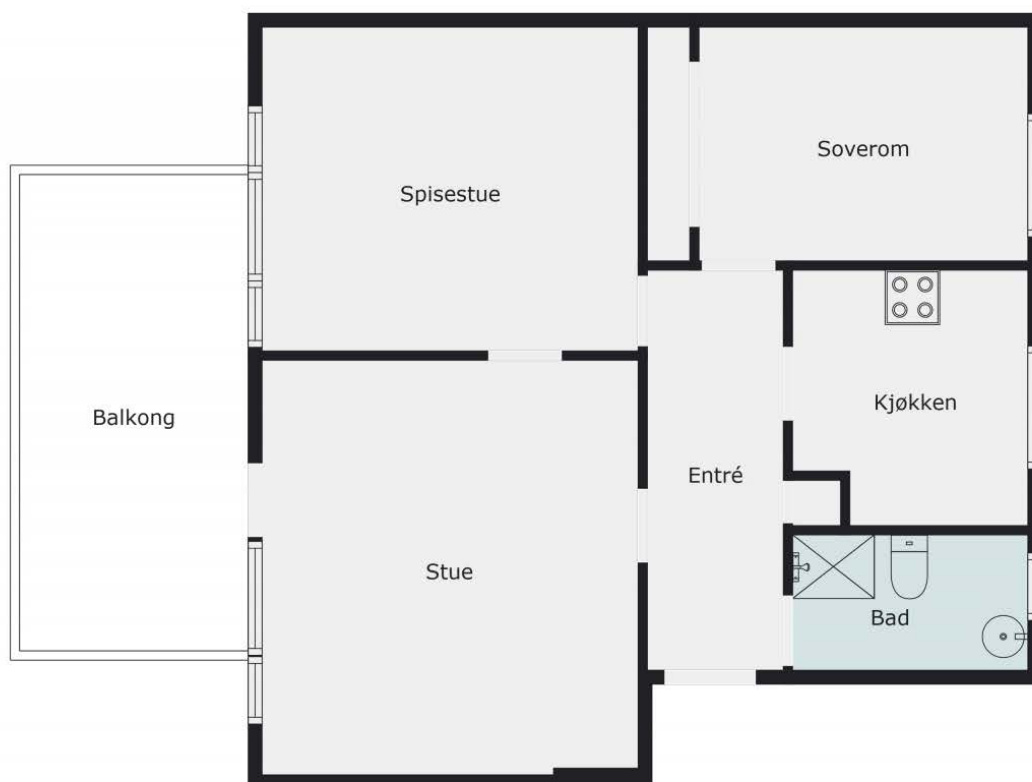
Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

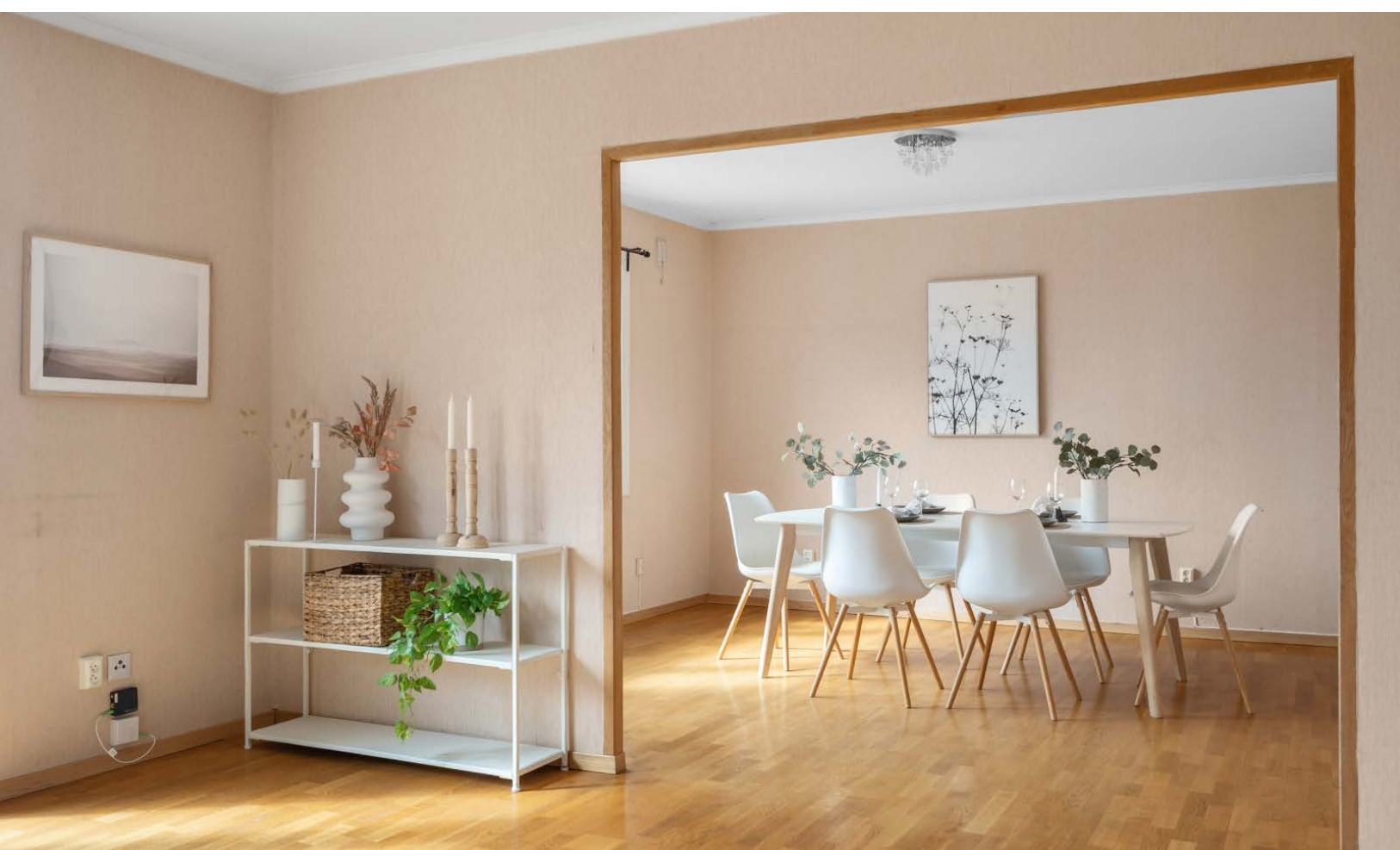
Salgsoppgavedato

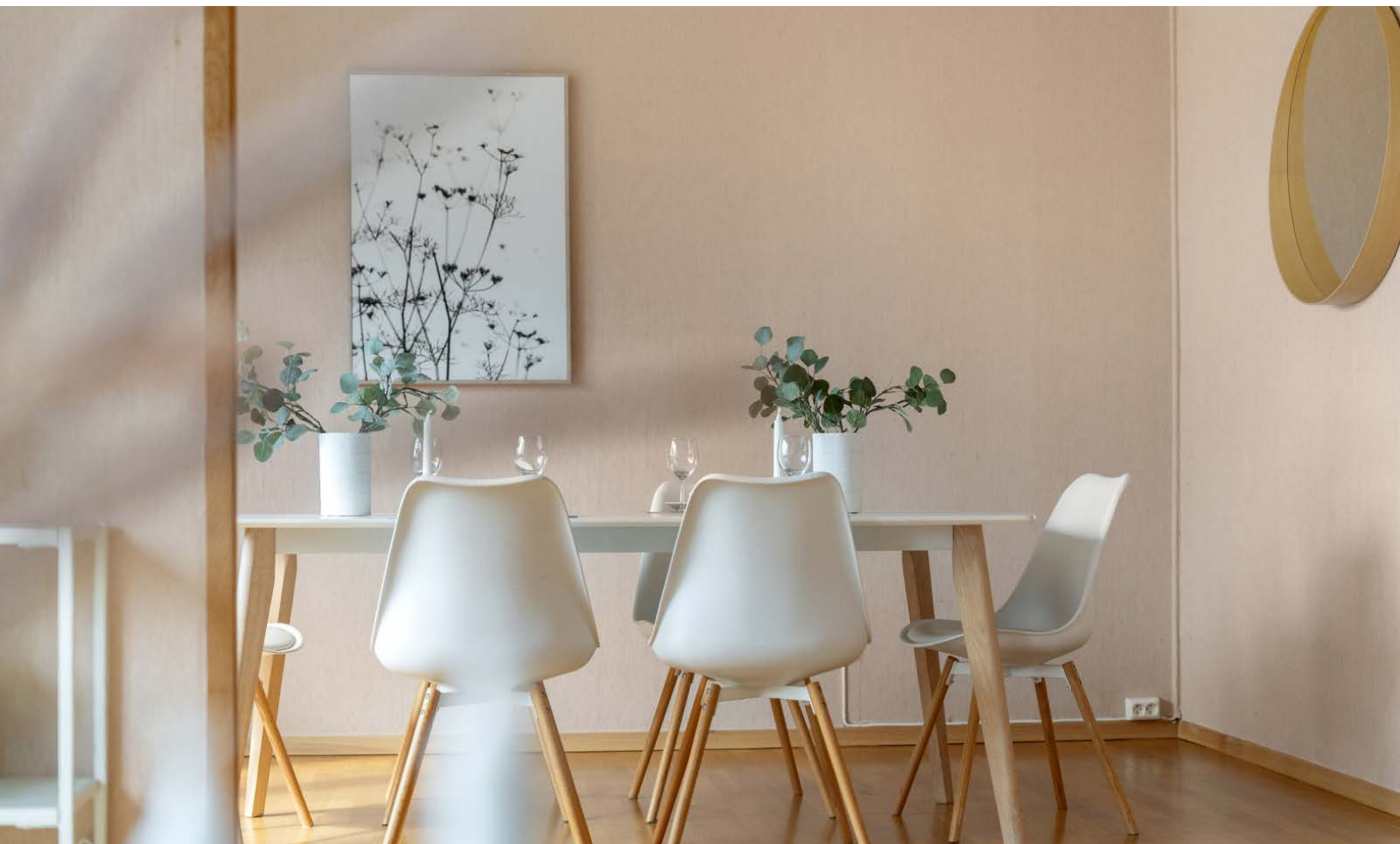
21.05.2025

















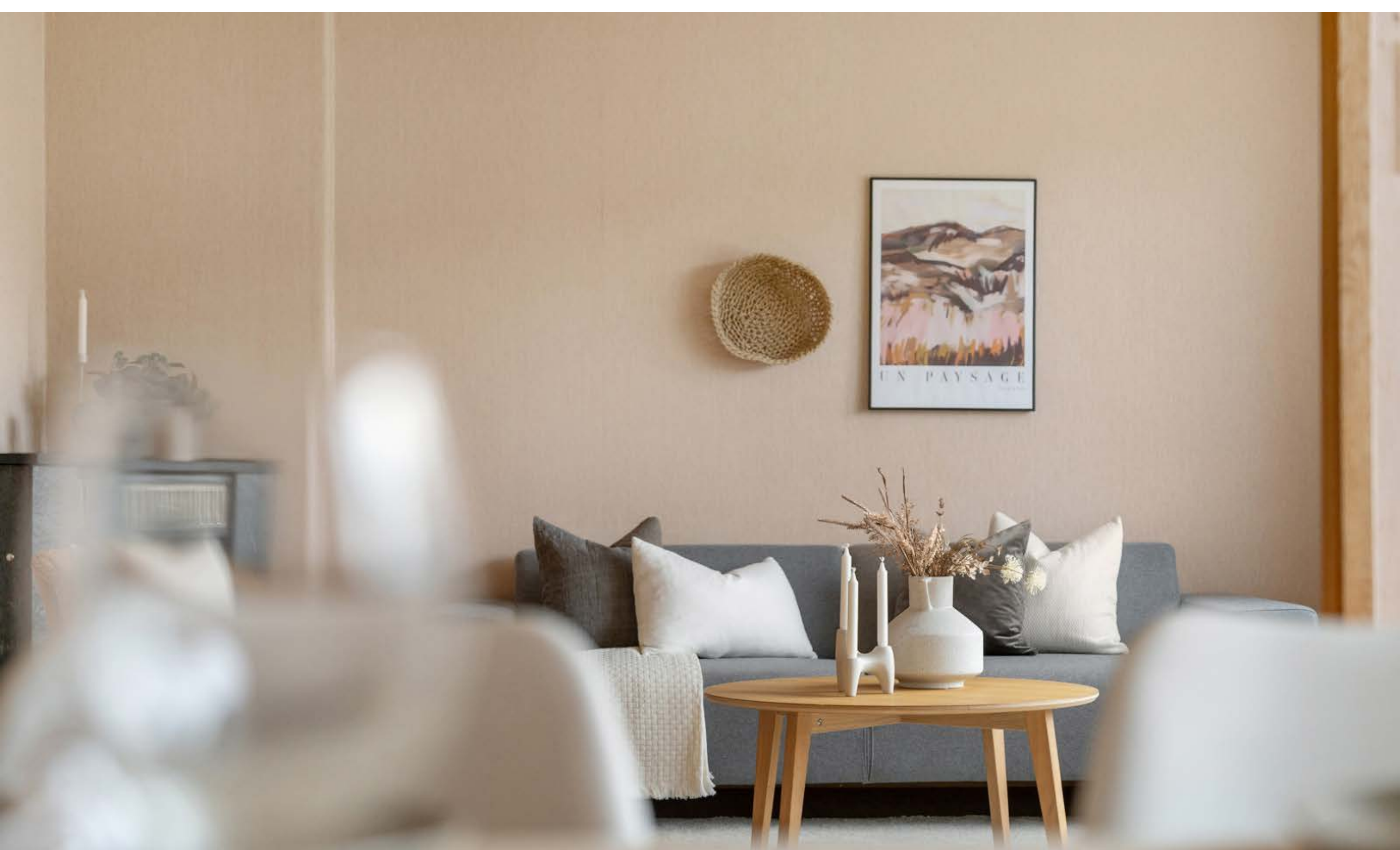




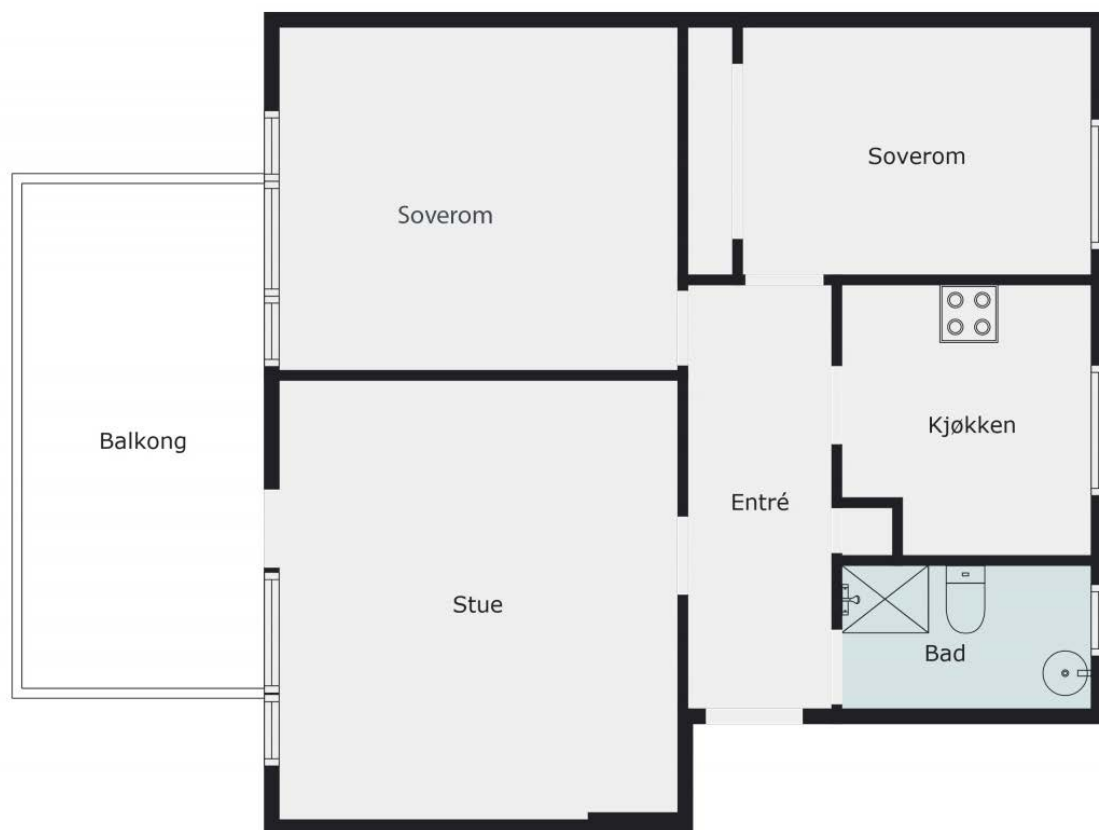










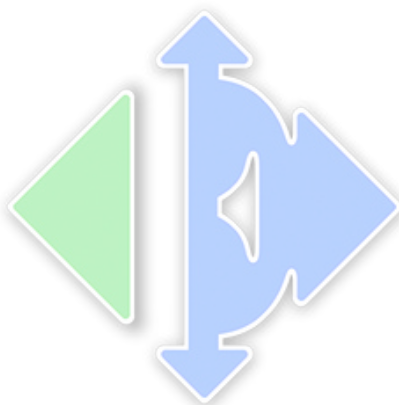


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning

Vedlegg

Leilighet
Vognstølbakken 26 A
5096 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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 overvåkning 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: 111
Hjemmelshaver:	Hjørdis Werna Egner
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	29
Byggeår:	1955
Tomt:	6 780 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjørdis Werna Egner
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasejskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og stålkledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Christina Holler

Kontaktperson: Christina Holler

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: 954 574 903

Navn/foretaksnavn: VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 16.10.1956

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².

Eventuelle eksterne boder var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen (eldre dato). Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang, skapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. 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 rekvisitent.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg og parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

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 måleverdig.

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 m²	S-Rom m²
3. Etasje	66	0	0	10	66	0
SUM BYGNING	66	0	0	10	66	0
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,4m²), bad(3,8m²), soverom(11m²), stue(19,2m²), spisestue(15,5m²), kjøkken(7,4m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på 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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/05/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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 og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist 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.

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 og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det 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 befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for 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:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2018.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Altandøren tar i karmen. Det må utføres justering/vedlikehold av altandøren.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongen/konstruksjonen er av eldre dato.

Det er registrert en del slitasje på balkongen, vedlikehold må utføres.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på balkongen.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 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.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller 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.

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

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang, sikringsskapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. 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 slokkeutstyr 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 bygget.

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/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom 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 og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Våtrom 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 og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt og sluk

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

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.

4.1 Vinduer og ytterdører

Altandøren tar i karmen. Det må utføres justering/vedlikehold av altandøren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen/konstruksjonen er av eldre dato.

Det er registrert en del slitasje på balkongen, vedlikehold må utføres.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på balkongen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 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.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halvor Egner	Hjørdis Werna Egner
Gateadresse	
Vognstølbakken 26A	
Poststed	Postnr
BERGEN	5096
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Hjørdis Werna Egner	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1506240074

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506240074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Egner	5cf978f9b3fd46d6db08ae0 6c8b8f0a0eb0e4726	28.04.2025 07:21:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Egner	5cf978f9b3fd46d6db08ae0 6c8b8f0a0eb0e4726	29.04.2025 12:08:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506240074

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligselskapets navn	13	VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG (0013)
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	205 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	563 000	24 %
Driftskostnader	698 387	30 %
Renter lån	352 000	15 %
Avdrag lån	542 200	23 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	213	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 360 800	100 %

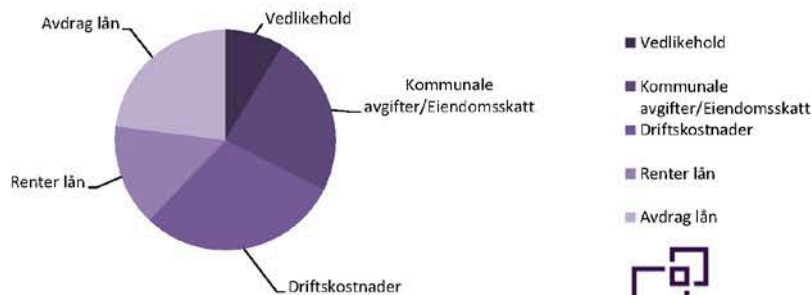
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



BOB BBL
desember 2023

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling

Tirsdag 04.06.2024 kl. 19:00 - Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16

DAGSORDEN

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse/honorar til styret

5 Godtgjørelse til valgkomité

6 Valg

7 Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret er vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. (Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

4. Godtgjørelse/honorar til styret

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024. Fastsetting av godtgjørelse til det avgåtte styret. Styret foreslår kr 48 000 til styreleder, og kr 72 000 som fordeles mellom 4 styremedlemmer. Foreslått styrehonorar er i tråd med gjennomsnittlig honorar for styrer i BOB borettslag.

Styrets forslag til styrehonorar på totalt kr 120 000 godkjennes.

5. Godtgjørelse til valgkomité

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 5 000 til fordeling på valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag på kr 5 000 til fordeling på valgkomiteen godkjennes

6. Valg

6.1 Valg av styret

Det skal velges 2 styremedlem og 2 varamedlem.

På valg:

Styremedlem – periode 2024-2026

Styremedlem – periode 2024-2026

Varamedlem – periode 2024-2025

Varamedlem – periode 2024-2025

6.2

Valgkomite

På valg

1 medlem til valgkomiteen for perioden 2024-2025.

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Rapport fra styret i VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG for 2023

Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

Styreleder, Christina Holler, Vognstølbakken 18 C

Nestleder, Aleksander Risnes, Vognstølbakken 26

Styremedlem Linn Merethe Nixon, Sollien 144 H

Styremedlem, Raquel Sanchez-Castellanos, Vognstølbakken 18 B

Styremedlem, Bjarte Bjørsvik, Vognstølbakken 18A

Varamedlem, Jannicke Torvund, Vognstølbakken 18 B

Varamedlem, Knut Anders Mosevoll, Vognstølbakken 26A

Valgkomite, Mira Krangnes Herskedal Vognstølbakken 18C og

Elisabeth Mæland Vognstølbakken 18 A (har trukket seg)

Møtevirksomhet

Styret har hatt kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget når dette har vært nødvendig.

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært holdt 8 styremøter hvor en rekke protokollerte saker har vært behandlet. Et utdrag av de viktigste sakene følger under.

Oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden

- Forskriftsmessig og dokumentert brannsikring av alle trappehus i kjelleroppganger med brannmaling, skift av dører til B60 med dørpumpe er utført av Bergen Brannsikring A/S. Med dette er siste punkt iht. Firesafe rapport ferdigstilt.
- Bergen kommune har på forespørsel fra styret asfaltert en kant på ca. 10 meter i Lægdene ovenfor 18D så ikke vann i veien renner over muren.
- Det er utført gjerdefornyning ved trappenedgang fra 26 til Vognstølbakken samt gjerdet i overgang tomt ved 18A til gangvei nedenfor. I tillegg utbedret gjerderør ved utvendige kjelleroppganger ved 22 og 20. Utført av Askøy Gjerdenett.
- Altan i 26a er jekket opp med nytt fundament, altaner i 26 og i 18 b er jekket opp av Beslag og Balkonger.
- Rørinspeksjon av 15 stammer med video er utført av Vitek.
- Gressklipping i fellesarealer v. /Øyvind Nyberg.

Utdrag av saker som har vært behandlet

- Slutt stykker for automatiske dørlåser i 24 og 18 C er skiftet av Kvasenheim Elektro og hengsler i hoved dør i 24 er skiftet av Bergen Alu.
- Vitek måtte tilkalles i 18 B grunnet tett rør fra sluk i vaskekjeller og mye smeltevann.

Dugnadsarbeid

Det har vært avholdt 3 dugnader, - i april og juni samt august. Dugnad i juni kombinerte vi med felles grill og samling for de som hadde lyst etterfølgende.

August dugnad ble prioritert til nedhogst og rydding i arealet ovenfor nr. ved 20, på anmodning stilte mange av beboere.

Det er klipping av hekker, busker og hogst av treer, lusing og vedlikehold av gangveier som gjøres.

Containere ble bestilt til hver dugnad.

Det har ikke vært rapportert om skader eller ulykker i borettslaget siden siste ordinære generalforsamling, som følge av styrearbeid eller dugnadsarbeid.

Saker under arbeid og planlegging

- Styret har på bakgrunn av rørinspeksjon innhentet tilbud fra 4 forskjellige aktører for å starte rørfornyning i borettslaget.
Vi har takket ja til tilbud fra Vestland Rørfornyning fordelt på 3 budsjett år med 2 hus i 2024, 3 hus i 2025 og 3 hus i 2026. Prioritering blir utfra dokumentert skadetilstand.
Med denne planen blir det ikke nødvendig med økning i fellesutgifter som følge av rørfornyningen.

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er utført av BOB. Borettslagets revisor har vært KPMG.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets består av i alt 9 hus, totalt 36 leiligheter. Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 110 076 300,- i Tryg Forsikring. Forsikringen omfatter styreansvar, og ulykke/dødsfall ved dugnad, men ikke innbo og løsøre. Egenandelen i 2023 er kr 10 000 per skade. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det ble omsatt 7 leiligheter i 2023:

18B 0102 til 3.800.000.-

18D 0101 til 3.900.000.-

22 0102 til 3.800.000.-

22 0201 til 3.650.000.-

26A 0102 til 3.390.000.-

26 0101 til 4.550.000.-

26 0202 til 3.825.000.-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på boligen må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Det ble i 2023 fremleid 1 leilighet i borettslaget.

Lån

Borettslaget har per 31.12.2023 et annuitetslån på kr: 7 196 688 i DNB med flytende rente på 5,40% p.a. Lånet i DNB forventes innfridd i 2038. Videre har borettslaget et annuitetslån på kr 235 296 i Husbanken med flytende rente på 3,87%. Lånet til Husbanken forventes innfridd i 2025.

Økonomi

Regnskapet for borettslaget er 31 desember 2023 gjort opp med et positivt resultat 40.588,- Kr mot et budsjettert positivt resultat på kr 488.393,- Felles kostnadene ble ikke økt i 2023.

Styrets vurdering er at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultatet per 31.12.2023.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, da det ikke foreligger forhold som skulle tilsi noe annet.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets slutt

Ingen kjente som ikke er beskrevet over.

Arbeidsmiljø

Arbeids- og bomiljøet betegnes som godt.

Likestilling

Styret består i dag av 5 faste medlemmer, 3 kvinner og 2 menn.

Forurensing av det ytre miljø

Styret kan ikke se at laget forurensar det ytre miljø i nevneverdig grad utover det som er normalt for et borettslag av samme størrelse. Vi minner om at det finnes sorteringsbeholdere for plast, papir, glass og metal, som står i svingen opp mot Vognstølbakken.

Bergen, den 14.05 2024

Christina Holler

Aleksander Risnes

Linn Merethe Nixon

Bjarte Bjørsvik

Raquel Sanchez-Castellanos

Vedlegg: 1.Årsregnskap for 2023

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til: Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

**Vognstølbakken Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Vognstølbakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 270 592	2 270 592	2 270 000	2 360 800
Sum inntekter		2 270 592	2 270 592	2 270 000	2 360 800
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	73 029	74 589	76 000	76 000
Dugnad		12 063	14 525	7 000	7 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Andre honorarer	5	3 000	3 000	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift		26 519	27 088	39 000	39 000
Felles strøm og varme		40 435	44 812	50 000	40 000
Festeavgift/tomteleie		6 212	6 212	6 212	6 212
Kommunale avg. og eiendomsskatt		541 659	506 109	542 000	563 000
Andre driftskostnader	7	226 173	208 202	213 470	213 470
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 806	20 874	0	0
Vedlikehold	9	641 982	133 278	186 000	205 000
Forretningsførsel		108 823	86 860	92 600	99 905
Revisjonshonorar		10 250	10 125	10 125	11 000
Andre konsulenthonorarer		6 460	0	0	0
Kontingent		10 800	10 800	10 800	10 800
Forsikring		80 978	73 022	82 000	92 000
Sum driftskostnader		1 898 189	1 319 496	1 418 207	1 466 387
Driftsresultat		372 403	951 096	851 793	894 413
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		38 956	11 781	0	0
Andre renteinntekter		88	438	0	0
Sum finansinntekter		39 044	12 219	0	0
Rentekostnader lån		370 405	217 022	363 400	352 000
Andre rentekostnader		453	0	0	0
Sum finanskostnader		370 859	217 022	363 400	352 000
Resultat av finansposter		-331 815	-204 803	-363 400	-352 000
Resultat		40 588	746 294	488 393	542 413
Til/fra udekket tap		40 588	746 294	0	0
Sum disponeringer		40 588	746 294	0	0

Resultatrapport 2023 for Vognstølbakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Vognstølbakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 13	4 557 586	4 557 586
Sum varige driftsmidler		4 557 586	4 557 586
Sum anleggsmidler		4 557 586	4 557 586
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 397	116 215
Andre fordringer		0	5 556
Sum fordringer		140 397	121 771
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		707 417	1 144 412
Skattetrekk		5 244	8 271
Sum bankinnsk. og kontanter		712 661	1 152 683
Sum omløpsmidler		853 058	1 274 453
SUM EIENDELER		5 410 644	5 832 039

Balanserapport 2023 for Vognstølbakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Vognstølbakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-2 595 226	-2 635 814
Sum opptjent egenkapital		-2 595 226	-2 635 814
SUM EGENKAPITAL		-2 591 626	-2 632 214
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	7 431 988	7 909 587
Borettsinnskudd	13	279 000	279 000
Sum langsiktig gjeld		7 710 988	8 188 587
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		19 188	37 953
Leverandørgjeld		132 770	97 142
Skyldige off. myndigheter		23 884	26 921
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		108 114	108 288
Påløpne renter		3 312	1 649
Annen kortsiktig gjeld		4 015	3 714
Sum kortsiktig gjeld		291 283	275 666
SUM GJELD		8 002 270	8 464 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 410 644	5 832 039

Bergen,
Styret for Vognstølbakken Borettslag

Christina Holler
Styrets leder

Aleksander Risnes
Styremedlem

Raquel Sánchez-Castellanos
Styremedlem

Linn Merethe Olsen Nixon
Styremedlem

Bjarte Bjørsvik
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vognstølbakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	2 270 592	2 270 592	2 270 000	2 360 800
Sum felleskostnader	2 270 592	2 270 592	2 270 000	2 360 800

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,20

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000

Note 5 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre honorar	3 000	3 000	3 000	3 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	75 676
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 676
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	75 676
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2006
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300	Leiekostnader	1 500	1 500	1 500	1 500
6326	Snømåking og brøyting	0	1 412	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	18 502	9 810	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 593	129	0	0
6360	Renhold og matteleie	1 090	0	0	0
6375	TV/Bredbånd	193 967	168 082	193 970	193 970
6390	Andre driftskostnader	0	273	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	8 814	8 380	8 000	8 000
6630	Egenandel ved skade	0	18 000	0	0
7740	Øreavrunding	-12	0	0	0
7779	Andre gebyr	35	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	685	614	0	0
Sum driftskostnader		226 173	208 202	213 470	213 470

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	0	4 381	0	0
6503	Annet driftsmateriell	419	1 772	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 943	8 347	0	0
6510	Verktøy og redskap	1 445	5 575	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	799	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		9 806	20 874	0	0

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	36 984	419	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	51 069	78 434	20 000	190 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	30 030	10 735	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	115 248	19 262	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	0
6614 Vedlikehold maling	1 128	5 528	6 000	5 000
6615 Vedlikehold låssystemer	9 875	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	118 967	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	18 900	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	278 681	0	80 000	0
6690 Vedlikehold	0	0	70 000	10 000
Sum vedlikehold	641 982	133 278	186 000	205 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 557 586
Anskaffelseskost pr.31.12	4 557 586
Bokført verdi pr.31.12	4 557 586
Anskaffelsesår	1955

Note 11 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-2 595 226	-2 635 814

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.23: 5,40%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2019	9 060 000	
------------------	-----------	--

Nedbetalt tidligere	1 536 036	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	327 273	
----------------	---------	--

Lånesaldo 31.12		7 196 692
-----------------	--	-----------

Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2038

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 21 år

Opprinnelig 2005	2 560 000	
------------------	-----------	--

Nedbetalt tidligere	2 174 377	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	150 327	
----------------	---------	--

Lånesaldo 31.12		235 296
-----------------	--	---------

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2025

Sum langsiktig gjeld**7 431 988****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 309 814
--------------------------------	-----------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**

Lån Dnb Bank ASA 12137485212	36	199 908	7 196 688
------------------------------	----	---------	-----------

Lån Husbanken 13548436	36	6 536	235 296
------------------------	----	-------	---------

Note 13 - Pantstillelser**2023****2022**

Pantstillelser	7 710 988	8 188 587
----------------	-----------	-----------

Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 557 586	4 557 586
---	-----------	-----------

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	998 787	774 106
Periodens resultat	40 588	746 294
Avdrag lån	-477 600	-521 612
Endring i disponible midler	-437 012	224 681
Disponible midler 31.12.	561 775	998 787

Dokumentet er elektronisk signert

13_Årsoppgjør m...

Name
Holler, Christina

Date
2024-05-14

Identification

 **Holler, Christina**

Name
Sánchez-Castellanos, Raquel

Date
2024-05-14

Identification

 **Sánchez-Castellanos,
Raquel**

Name
Bjørsvik, Bjarte

Date
2024-05-15

Identification

 **Bjørsvik, Bjarte**

Name
Nixon, Linn Merethe Olsen

Date
2024-05-14

Identification

 **Nixon, Linn Merethe Olsen**

Name
Risnes, Aleksander Høgmo

Date
2024-05-14

Identification

 **Risnes, Aleksander Høgmo**



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



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

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

Til generalforsamlingen i Vognstølbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vognstølbakken 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Pennaeo document key: LN5YE-JADU8-KEM8V-QQBXC-6FCAH-UG08N



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 08:57:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LN5YE-JADU8-KEM8V-OQBXC-6FCAH-UGO8N

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>**. 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>**



0013 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter

Vedtekter

for Vognstølbakken borettslag org nr 954574903

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1961, endret på generalforsamling 28. april 1988 og den 23.05.2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(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 Vognstølbakken 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.

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 Vognstølbakken 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

(6) Borettslaget har egne ordensregler.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for 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 insekter 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 insekter 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 Vognstølbakken 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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 Vognstølbakken 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to 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 forretningsfører 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 Vognstølbakken 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 Vognstølbakken borettslag

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG

1. Vi som bor i borettslaget bidrar til ro og orden, og følger husordensreglene våre.
2. Vaskekjellerne bruker vi mellom kl 0800 og 2200, med mindre annet er avtalt mellom beboerne i hvert enkelt hus. Bruk av tørkeloft og tørkestativ avtales internt for hvert enkelt hus.
3. Arbeid som medfører støy, f.eks. boring og banking, foretar vi som hovedregel mellom kl 0800 og 2200. Andre tidspunkter avtales internt for hvert enkelt hus.
4. Av brannvern hensyn holder vi felles ganger og trapper ryddet.
5. Husdyrhold krever godkjenning fra styret, etter forutgående skriftlig søknad. Godkjenning gis normalt dersom søker har innhentet skriftlig samtykke fra øvrige beboere i huset.
6. Vi holder gatedøren låst, og oppfordrer til å slukke lyset i gangen og på loft/kjeller etter kl 23.
7. Vi har alle et felles ansvar for snømåking og salting. Til dette disponerer hvert enkelt hus en saltkasse, salt og øsekar.
8. Vi har alle et felles ansvar for å holde utvendige kjellertrapper og sluker fri for løv.
9. Vi holder utearealet vårt ryddig.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vognstølbakken Borrettslag

Sted: Landåstorget Seniorsenter

Dato: Tirsdag 04.05.2024

Møtet ble åpnet av: Christina Holler

Til stede fra styret: Linn Merethe Brekke Olsen

Aleksander Risnes

Bjarte Bjørsvik

Raquel Sánchez-Castellanos

Christina Holler

Til stede fra BOB: -

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: -

= Antall stemmeberettigede: 10

Side 1 av 6

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Christina Holler

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Raquel Sánchez-Castellanos

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Cem S. Pedersen og Mira H. Krangnes

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: -

Vedtak: -

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Totalt kr 120 000 (hvorav kr 48 000 til styreleder, og kr 72 000 som fordeles mellom 4 styremedlemmer)

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak særskilt honorar: -

5. Godtgjørelse til valgkomité

Forslag: Totalt kr 5 000 til fordeling på valgkomiteen

Vedtak: Godkjent

6. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Christina Holler	2023-2025
Styremedlem	Bjarte Bjørsvik	2023-2025
Styremedlem	Raquel Sánchez-Castellanos	2022-2024
Styremedlem	Linn Merethe Brekke Olsen	2022-2024
Styremedlem	Aleksander Risnes	2023-2025
Varamedlem	Jannicke Torvund	2023-2024
Varamedlem	Knut Anders Mosevoll	2023-2024
Valgkomité	Elisabeth Mæland	2023 (trakk seg)
Valgkomité	Mira H. Krangnes	2023-2025

Forslag til kandidater:

Sindre Rudi, Ingrid W. Aarseth, Lisbeth Trefall, Jannicke Torvund

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Christina Holler	2023-2025
Styremedlem	Bjarte Bjørsvik	2023-2025
Styremedlem	Sindre Rudi	2024-2026
Styremedlem	Ingrid W. Aarseth	2024-2026
Styremedlem	Aleksander Risnes	2023-2025
Varamedlem	Lisbeth Trefall	2024-2025
Varamedlem	Jannicke Torvund	2024-2025
Valgkomité	Raquel Sánchez-Castellanos	2024-2025
Valgkomité	Mira H. Krangnes	2023-2025

7. Andre saker

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

-

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Protokll fra GF...

Name
Krangnes, Mira Herskedal

Date
2024-06-06

Identification

 Krangnes, Mira Herskedal

Name
Sánchez-Castellanos, Raquel

Date
2024-06-05

Identification

 Sánchez-Castellanos,
Raquel

Name
Pedersen, Cem Sepetcioglu

Date
2024-06-12

Identification

 Pedersen, Cem Sepetcioglu

Name
Holler, Christina

Date
2024-06-05

Identification

 Holler, Christina



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

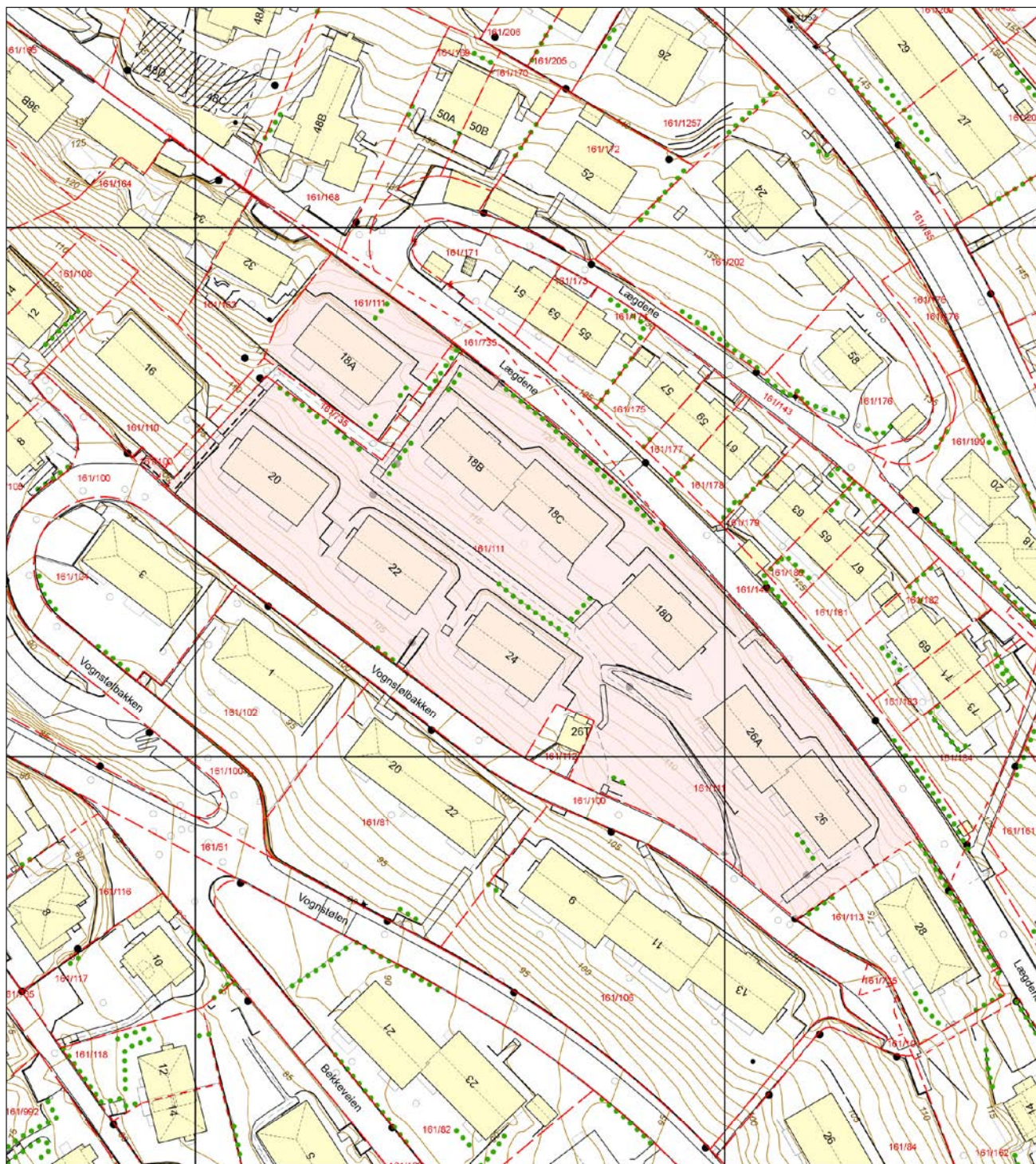
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 31.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/111/0/0

Adresse: Vognstølbakken 26A, 5096 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

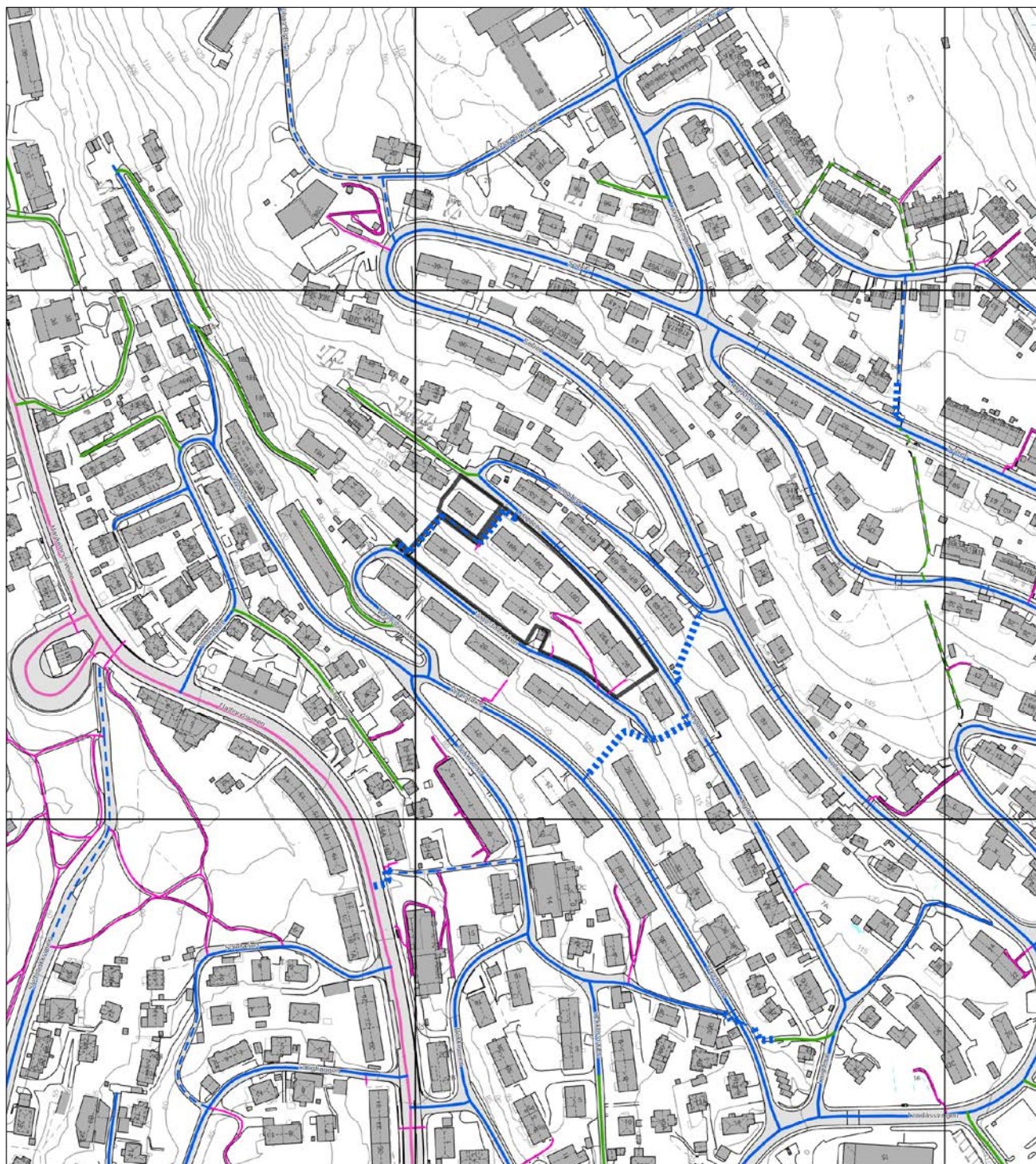
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 31.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/111/0/0

Adresse: Vognstølbakken 26A, 5096 BERGEN



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019567	05.05.2025	1506240074

Om dokumentet

Ident
1953/5237/106

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Hybl. m.k. Nr. 465.

Dagb. nr.

05237 31.7.53

Bergen tyskriveremåte

Ad.j.nr. 267/49

Festessedel.

I henhold til ~~formannskapets beslutning av~~
vedtak av 17. desember 1948 og
~~for~~ bystyrets beslutning av 17. april 1950 bortfester undertegnede
4. avdeling
rådmann for bygningsvesenet i Bergen på Bergens kommunes vegne til

Bergens Bolig- og Byggelag

den tomt av kommunens eiendom Landåsveien nr. 2g og del av gnr. 14
senere påtegninger på målebrevet
som er beskrevet i kartforretning av 3. mars 1950 og og som deri er
gitt betegnelsen Vognstølbakken nr. 16x

brn. 33

Bortfestningen skjer på følgende betingelser:

1. Areal — senere eie.

Tomten hvis areal utgjør 8,588,6 m.² bortfestes til forannevnte fester og senere eiere av de på grunnen opførte bygninger.

2. Festeavgift — omtaksering. se pkt. 22.

~~Der erlegges en årlig festeavgift~~ (beregnet med 5 pct. av grunnverdien, regnet etter kr. pr. m.²) stor kr. , som betales efterskuddsvis med en halvdel hvert års 1. april og 1. oktober. Festeavgiften regnes fra den .

Ved første almindelige skattetakasjon, som avholdes efter 10 år fra festekontraktens underskrift, reguleres den årlige festeavgift således at den fastsettes til 5 pct. av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen. Senere blir festeavgiften å reguleere efter samme procent av den verdi grunnen settes i ved hver almindelig skattetakasjon av byens eiendommer.

3. Panterett fra festeavgiften — prioritetsvikelse. Ubetalt festeavgift. — Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de på grunnen stående bygninger.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil % av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren undlater i rett tid å betale sin festeavgift kan kommunen sette de på grunnen stående bygninger og festerens rettigheter efter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Festet uopsigelig.

Nærværende festessedel er uopsigelig fra begge sider.

5. Skatter og andre avgifter.

Kommunen bærer de grunnen vedkommende skatter. Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til erhvervet gategrunn, men har å betale refusjon for gateoparbeidelse efter bygningslovens bestemmelser og har iøvrig å utrede de på bygningen fallende skatter og avgifter.

6. Frister for opførelse av bygning. — Misligholdelse.

Arbeidet med opførelse av bygning på tomten skal være påbegynt innen 6 måneder etterat tomten er stillet til festerens disposisjon og være fullført innen 1 — ett år derefter. Hvis en av disse frister oversittes, er kontrakten misligholdt og kan av formannskapet forlanges hevet.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved ildebrand og ikke gjenopbygges innen en av formannskapet fastsatt tid.

I tilfelle av at formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves har festeren ikke rett til å stille krav om godtgjørelse for arbeider som i mellomtiden måtte være utført på tomten.

7. Innhegning. — Beplantning — jfr. punkt 9.

Festeren er forpliktet til å holde tomten innhegnet mot gate og plass på sådan måte som av kommunen bestemmes. Likeledes skal han holde gjerde mot nabo i den utstrekning som gjerdeplikt i henhold til gjeldende lov faller på eiendommen. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Eldre på tomten stående trær må ikke fjernes uten samtykke fra formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. — Nabohensyn. — Arkitekt — jfr. punkt 9.

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m. v. er festeren, for såvidt kommunen ikke for det enkelte tilfelle meddeler dispensasjon, underkastet de for strøket almindelige regler.

Hus som opføres på tomten må kun benyttes til almindelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forholdelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

På tomten må heller ikke drives håndverk eller hjenneindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift der kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendommen. Ved planlegning og opførelse av bygning på tomten skal der brukes godkjent arkitekt.

9. Vedlikehold. — Misligholdelse. — Brandforsikring. — Dagmulkt.

Festeren er forpliktet til å holde såvel bygning og forhaver, som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Han er for såvidt underkastet det eftersyn som kommunen fra tid til annen måtte foreta. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen adgang til å la det utføre på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i landets almindelige brandforsikringsinnretning eller annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap.

Hvis for øvrig nogen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt eller punkt 8's annet avsnitt ikke overholdes kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke oppfylles plikter festeren å betale til bykassen en løpende dagmulkt som i hvert enkelt tilfelle med bindende virkning fastsettes av rådmannen for bygningsvesenet. Mulkten fastsettes til minimum kr. 3,00, maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger, over eller i festegrunnen.

Kommunen forbeholder sig rett til uten erstatning å legge ledninger over eller i den bortfestede grunn, men er forpliktet til å utbedre eventuell skade såsnart ledningene er lagt. På samme måte kan kommunen tillate andre å legge ledninger over eller i den bortfestede grunn i den utstrekning utparselleringsplanen over kommunens eiendom i strøket nødvendiggjør det. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en felles ledning, efter rådmannen for bygningsvesenet nærmere bestemmelse.

11. Ekspropriasjon — erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det i den ubebyggede grunn nedlagte arbeide.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått nogen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning efter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Overdragelse. — Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv efter dødsfall må festet ikke uten formannskapets samtykke overdras til andre, før det er opført ferdig hus på tomten. Ønskes festet efter den tid overdratt til andre enn ektefelle eller livsarvinger, skal der på forhånd gjøres henvendelse til kommunen, som har forkjøpsrett. Hvis kommunen vil benytte sig av sin rett til å tre inn i kjøpet har den adgang til å overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det, efter den verdi som bygningene uten grunn ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

13. Vannsig og veiter.

Kommunen har intet ansvar for vannsig eller for veiter (åpne og lukkede) som kommer fra ovenforliggende arealer selv om vannsiget eller veitene først viser sig ved utgravning av tomten.

14. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren får ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

15. Omkostninger. — Underskrift. — Tinglysning.

~~Omkostningene ved festekontraktens stempeling og tinglysning bæres av festeren.~~

Den originale festeseddel, som med undertegnes av festeren, og i tilfelle dennes ektefelle, samt 2 vitterlighetsvidner, skal besørges tinglyst av festeren og tilbakesendes rådmannen for bygningsvesenet, som efter mottagelsen vil utlevere festeren en underskrevet gjenpart av festeseddelen.

15. Omkostningene ved overdragelsen bæres av festeren.
16. Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer selv om vannsiget veitene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten. Utgiftene ved eventuell omlegging av ledninger m.v. er kommunen uvedkommende. Kommunen har heller ikke ansvar for stenspræng, snørås eller jordras fra ovenforliggende kommunale arealer.
17. De vedtekter som blir fastsatt for området må befølges.
18. Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.
19. Kommunen skal ha rett til å plasere hydranter og sluk på tomten.
20. Elektrisitetsverket skal ha rett til å strekke luftledninger og legge kabler over tomten, samt plasere master på denne.
21. Vann- og kloakkvesnet har rett til å ha liggende og skal for fremtiden være sikret uhindret adgang til nårsomhelst og uten vederlag å kunne grave opp de over eiendommen førende vann- og kloakkledninger for reparasjon og vedlikehold m.v. Under inspeksjon og utbedringsarbeider skal vann- og kloakkvesnets folk uhindret ha adgang til ledningsanleggene og hva dermed står i forbindelse. Det påhviler i tilfelle kommunen såvidt praktisk gjørlig å bringe terrenget i den stand det var, før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere nevnte ledninger enn 1 meter, regnet fra disses midtpunkt, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en sådan måte at disse byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves. Ledningene må ikke ved forandring av terrengets nivå utsettes for frost eller annen skade.

Hvis spørsmålet om hel eller delvis omlegging av ledningene melder seg av hensyn til grunneierens interesser, må omkostningene til et sådant arbeid i sin helhet utredes av grunneieren.

Det må ikke plantes trær over ledningene.

22. Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3% av grunnverdien, regnet etter kr. 7,- pr.m² for et areal, stort 7.978,9 m² og kr. 8,50 pr.m² for et areal stort 609,7 m²) stor kr. 1.831,84 som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 1. april og 1. oktober. Festeavgiften regnes fra 1. juli 1949

Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter 20 år fra festekontraktens underskrift, reguleres den årlige festeavgift således at den fastsettes til 3% av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen. Senerre blir festeavgiften å regulere etter samme prosent av den verdi grunnen settes i ved hver annen alminnelig skattetaksasjon av byens eiendommer.

I forbindelse med reguleringen av festeavgiften for så vidt grunnverdien angår, kan prosentsetsen reguleres overensstemmende med den rentefot som finnes rimelig på vedkommende tidspunkt. Adgangen til slik regulering er betinget av at den er i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:

I medhold av formannskapsvedtak av 15. september 1948 gjøres følgende tillegg til de nedennevnte punkter i festekontrakten:

- Pkt. 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
- " 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallede festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
- " 12. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 29. juli 1953.

Einar Carlsen

/Ivar Kjeldner

Vedtas av undertegnede fester :

for startende datterselskap

Bergens Bolig- og Byggelag
(BOB)

A. Kongerø

Alex. Skogland.

200211783-1

13.NOV 02*00211783

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b☒ **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**

pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15

☐ **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf. SAK §§ 12-14Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja☒ Nei

Hvis ja, skal søknad

NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
	161	111				
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Vel	
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtrom	
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelseinehaver underskriver som tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon - NBR nr. 5175	A	-	✓
Dispensasjonssøknader	B	-	✓
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 3	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 8	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 6	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176	H	-	✓
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	✓
Andre vedlegg	J	1 -	

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG		Navn VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG	
Adresse VOGNSTØLBAKKEN 18C		Adresse VOGNSTØLBAKKEN 18C	
Postnr., poststed 5096 BERGEN		Postnr., poststed 5096 BERGEN	
Organisasjonsnr.	Telefon	Organisasjonsnr.	Telefon (dagtid)
Kontaktperson ARNE JOHAN STALHEIM	Mobilletelefon 97062770	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse	Telefaks	E-postadresse	
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
22.10.02		22.10.02	
Gjentas med blokkbokstaver ARNE JOHAN STALHEIM		Gjentas med blokkbokstaver ARNE JOHAN STALHEIM	

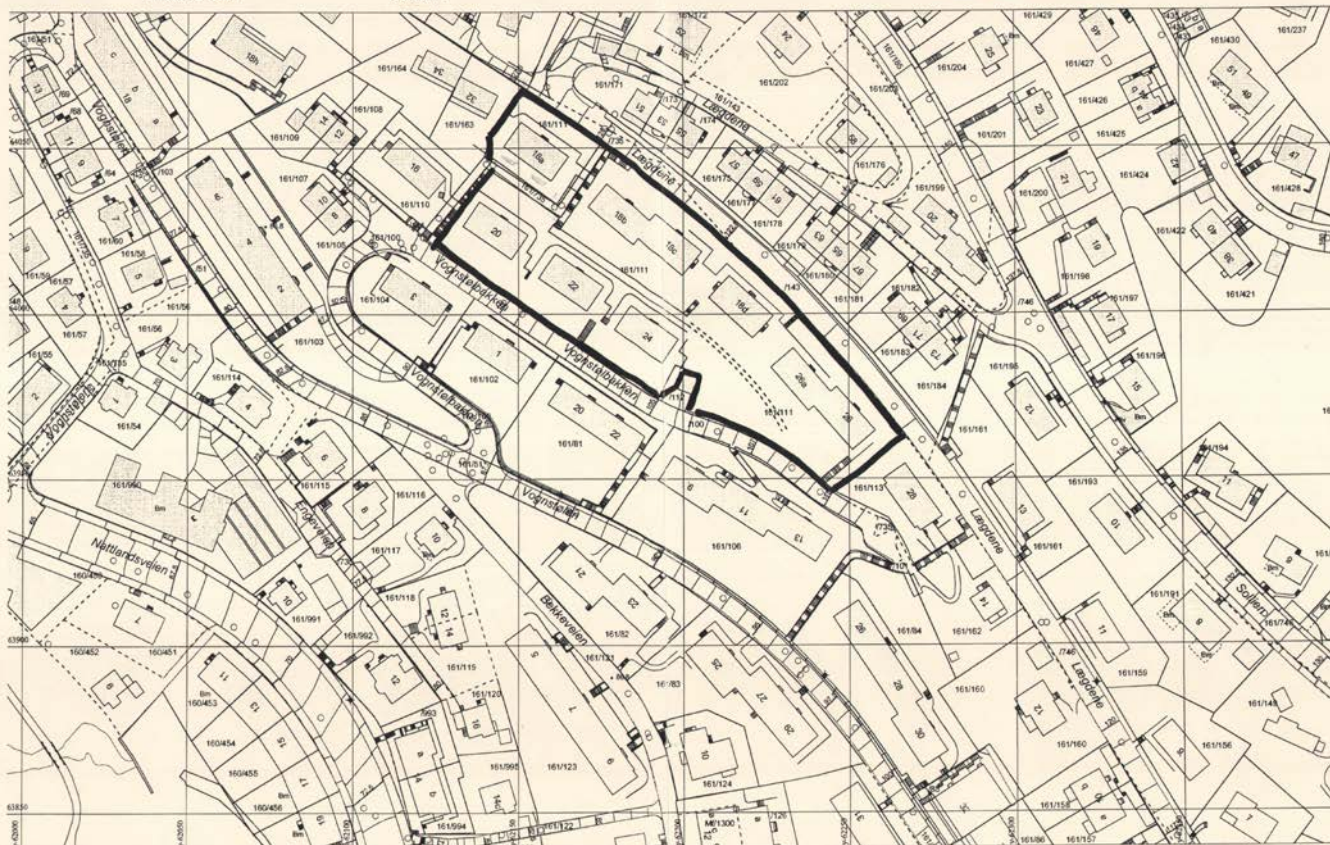


Bergen kommune
Teknisk utbygging
SITUASJONSKART
Date : 5 november 1997
Målestokk : 1:1000

Adresse : VOGNSTØLBAKKEN 1
Gnr/Bnr/Fur: 161/ 102/ 0
GABareal : 865 m2
Kartareal : 864 m2
Reg.plan.nr. :
Godkjent :

13.NOV02*00211783

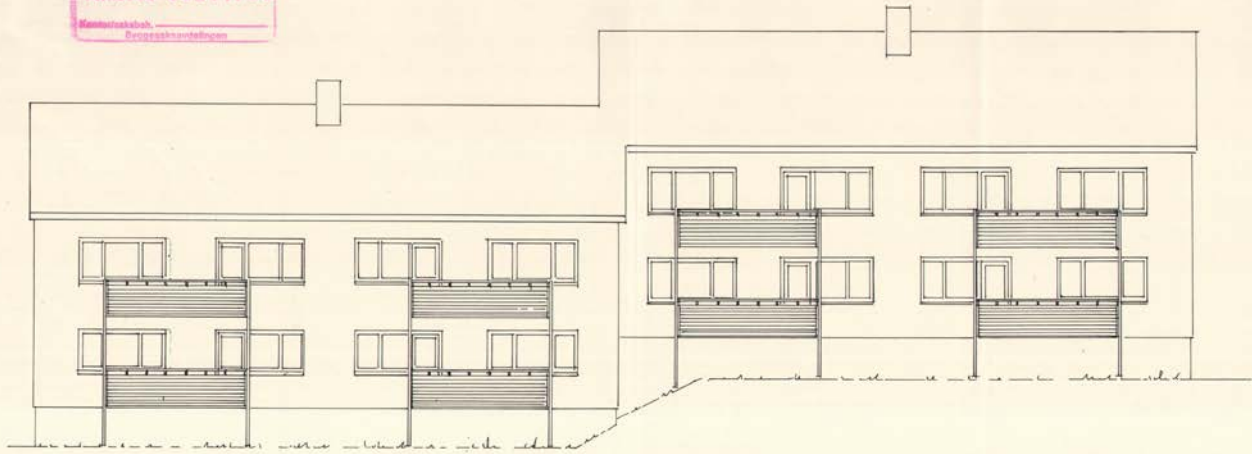
D1



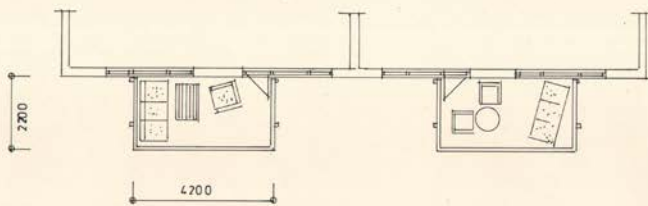
13.NOV02*00211783

Klientarkiv
Byggesaksnummer

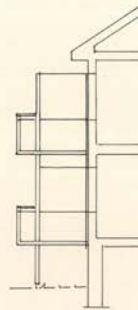
28



OPPRISS



PLAN



SNITT

	
VOGNSTØLBAKKEN BL VOGNSTØLBAKKEN 26-26a	
UTVIDELSE BALKONGER	
OPPRISS FASADE VEST	
M 1 : 100	
Tegning nr. 1	127 - 017
Dato	27.06.2002
Tegn. stegn. 1	
Korr. stegn. 1	
Bergen og Omegn Byggeservice Frustru 7200, 5020 Bergen t. 55547400 fax 55547500 www.bob.no	

Ferdigattest

for eiendommen nr. 26a- b, Vognstølbakken

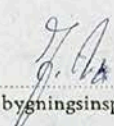
Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 11.sept.- 1951
fra hr. arkitekt Per Hauge approberte byggeforetagende:
2- etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:
Kjeller 1 gass komf. ovner 4de etg. komf. ovner
1ste etg. - 2 - 5te „ -
2den „ - 2 - 6te „ -
3dje „ - Dessuten 4 stk. bad & W.C.

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

Bergen den 16. januar ~~1951~~ 1956


bygningssjef.

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

Bergen den 24/1 - 1956

F. Chr. Mohr (sign.)
bygningssjef.

sendt ark. Per Hauge.

25/1-56.

Egner, Hjørdis Werna
VOGNSTØLBAKKEN 26 A, 5096 BERGEN

Vår ref.: 0013-1-29, Helene Solevåg Lied
Dato: 03.01.2025

Deres henvendelse av 03.01.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 29 i Vognstølbakken Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Vognstølbakken Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	954574903
Seksjons-/andelsnr.:	29
Seksjons-/andelseier:	Egner, Hjørdis Werna
Adresse:	VOGNSTØLBAKKEN 26 A, 5096 BERGEN

Forsikring

Tryg Forsikring	7774466
-----------------	---------

Fellesutgifter:

Felleskostnader	5 850,00	Månedlig
-----------------	----------	----------

Sum felleskostnader:	5 850,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	12137485212
Lånebeskrivelse:	DNB, Rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	195 347,95
Total saldo lån:	7 032 526,15
Innfrielsesdato:	30.06.2038

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13548436
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,71%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	2 229,14
Total saldo lån:	80 249,00
Innfrielsesdato:	30.06.2025

Fellesgjeld pr. 03.01.2025: 197 577,09

Total fellesgjeld for Vognstølbakken Borettslag pr. 03.01.2025: 7 112 775,15

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Christina Holler
Styreleders e-post: christinaholler63@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023	208 170
Andel formue pr 31.12.2023	17 516

Bygning/eiendom

Byggeår 1962
Gårds-/bruksnr: 161/111

Særskilte opplysninger

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Tomten til laget er festet.



Noen leiligheter har fått godkjenning på å bygge trapp opp eller ned til boder og bruke disse til boareal. Alle direkte og indirekte kostnader skal dekkes av andelseier.

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Helene Solevåg Lied
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 02.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 161 Bruksnr.: 111

Adresse: Vognstølbakken 26A, 5096 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/111/0/0
Utlistet 02. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260829700	Grunneiendom	0	Ja	6 081,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10500100	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
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
11760000	30	ÅRSTAD. SOLLIE 33-35 OG DEL AV 24X	3	-
10500000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLEGGENDE EIENDOMMER	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/200	139242769-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	30.10.2018	201735435
161/164	9414517-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.02.2017	201638008
161/168	9469265-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	14.12.2009	200917946
161/167	300672465	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/167	139242351	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	26.02.2018	201636464
161/167	300672449	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/167	300672442	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.03.2018	201636464
161/205	13945756	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	22.05.2012	-
161/166	301301245	-	Veksthus	Rammetillatelse	24.01.2024	202316538
161/166	301301234	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.01.2024	202316538
161/166	300207030	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.01.2024	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. januar 2025



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.01.2025

Arealplan-ID: 65270000

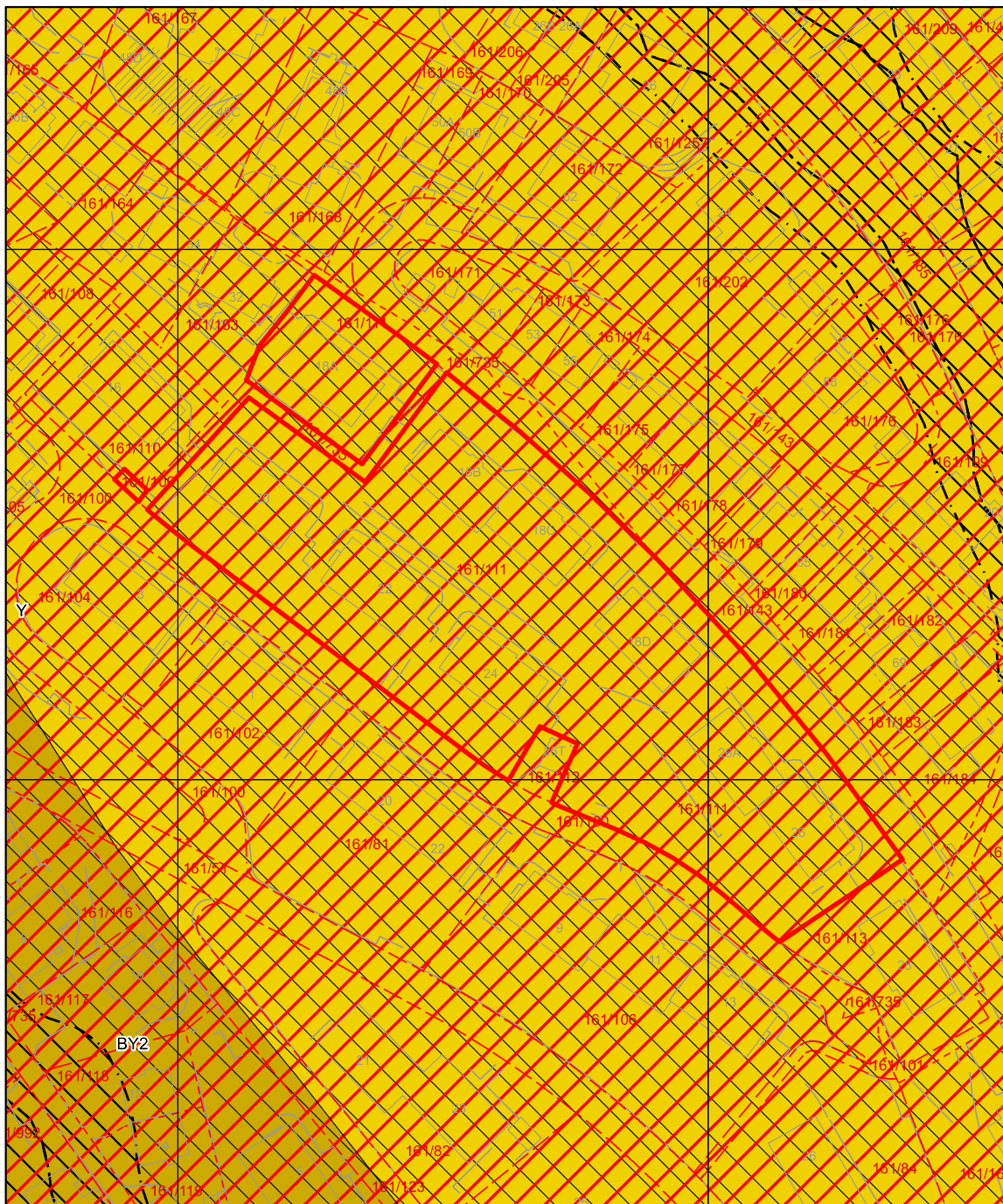
Gnr/Bnr/Fnr: 161/111/0/0

Adresse: Vognstølbakken 26A m.fl.



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

 Eiendomsmerking (3)




Arealformålsgrense


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.01.2025

Arealplan-ID: 9730000

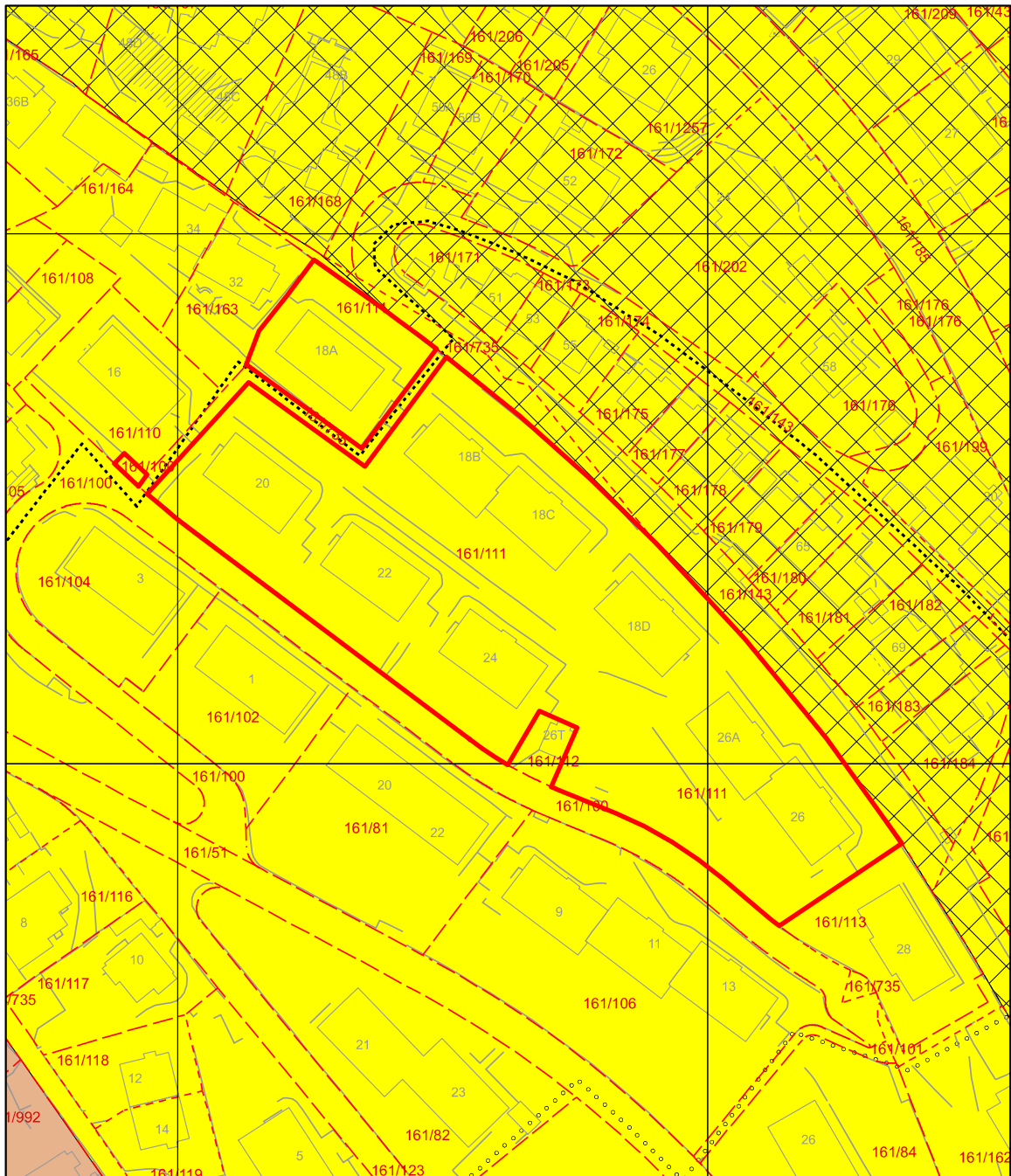
Gnr/Bnr/Fnr: 161/111/0/0

Adresse: Vognstølbakken 26A m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Annet byggeområde (N)

Nabolagsprofil

Vognstølbakken 26A - Nabolaget Lægdene - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lægdene Linje 12	3 min 0.2 km
Haukeland sjukehus Linje 2	21 min 1.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.5 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 468 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	15 min 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	14 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	21 min 1.5 km
NTG Brann Stadion	14 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

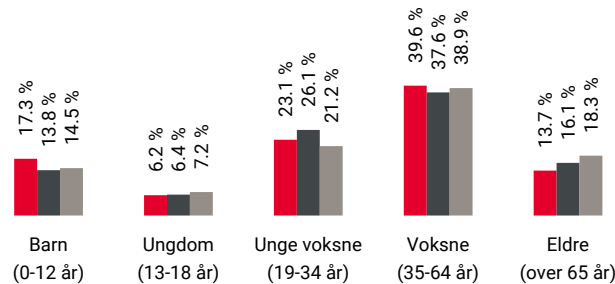
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sollien barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Den Internasjonale bhg - Sollien (1-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km
Ravnebjerget barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Bunnpris Montana PostNord	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

- 

Bergen lærerhøgskole
Aktivitetshall, fotball, friidrett

7 min 
0.5 km
- 

Landåsbanen kunstgress
Fotball

8 min 
0.6 km
- 

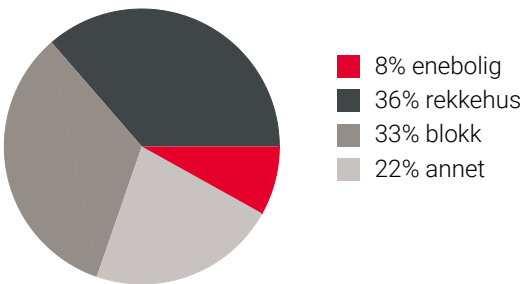
Feel24 Landås

12 min 
- 

Sammen Årstad

25 min 

Boligmasse



«Rolig og fredelig og korte avstander til alt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

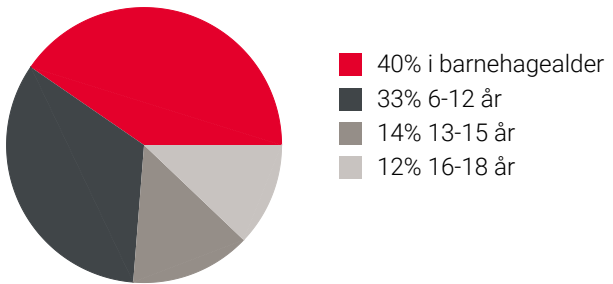
Sletten Shoppingsenter

23 min 
- 

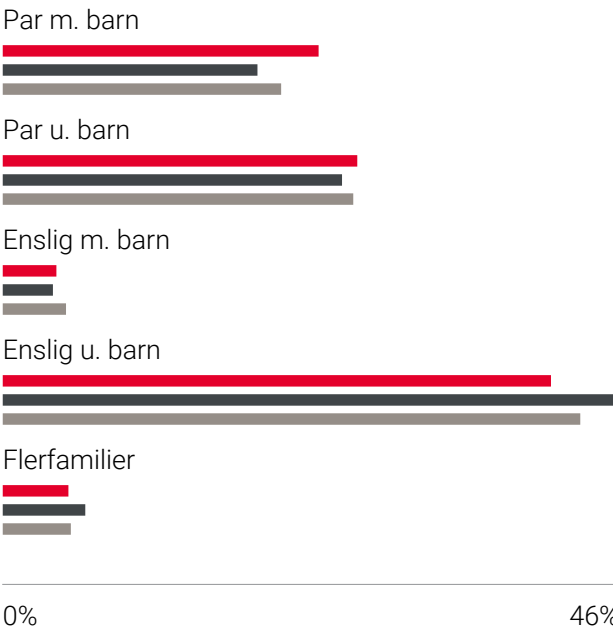
Haukeland sykehusapotek

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



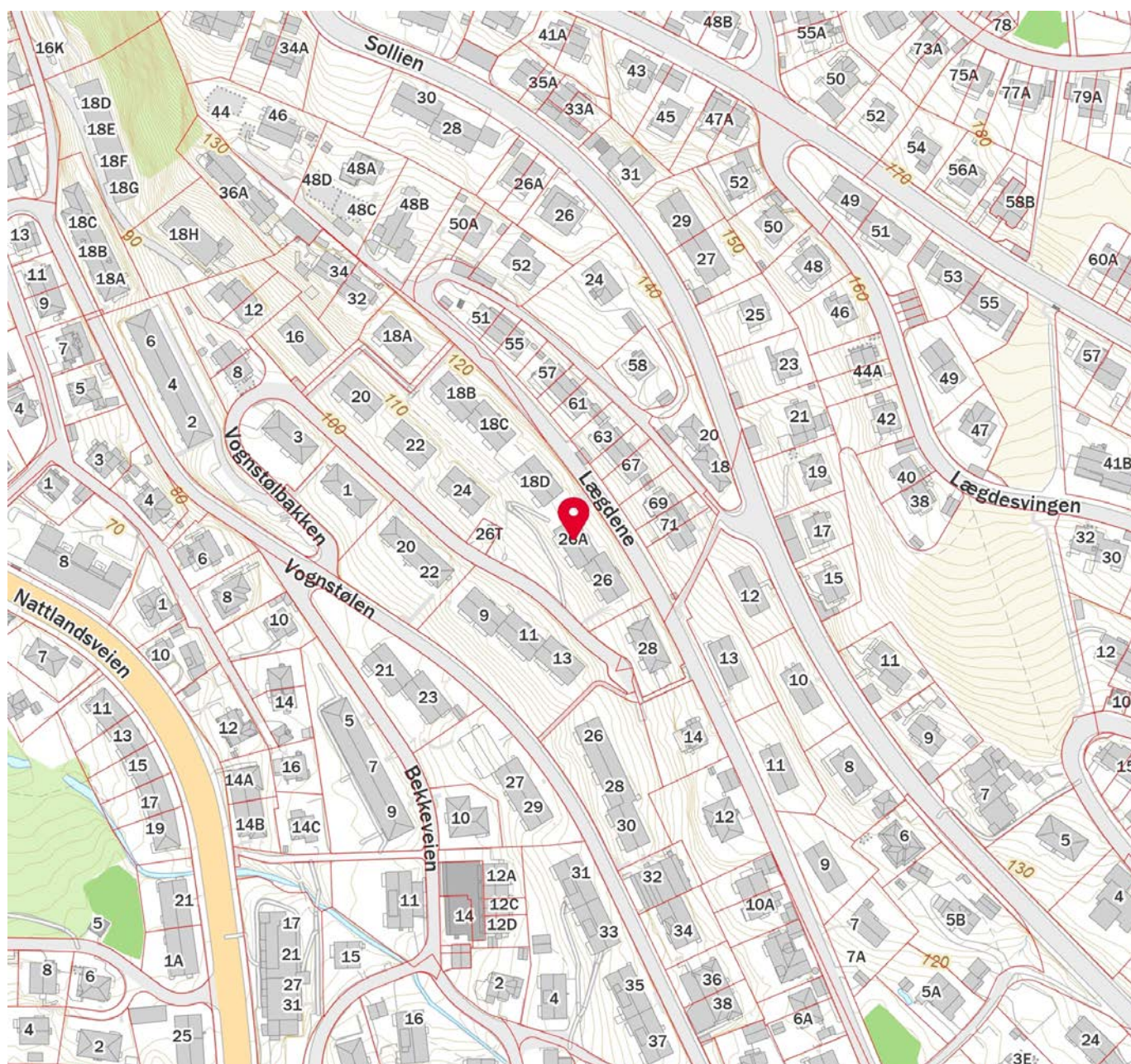
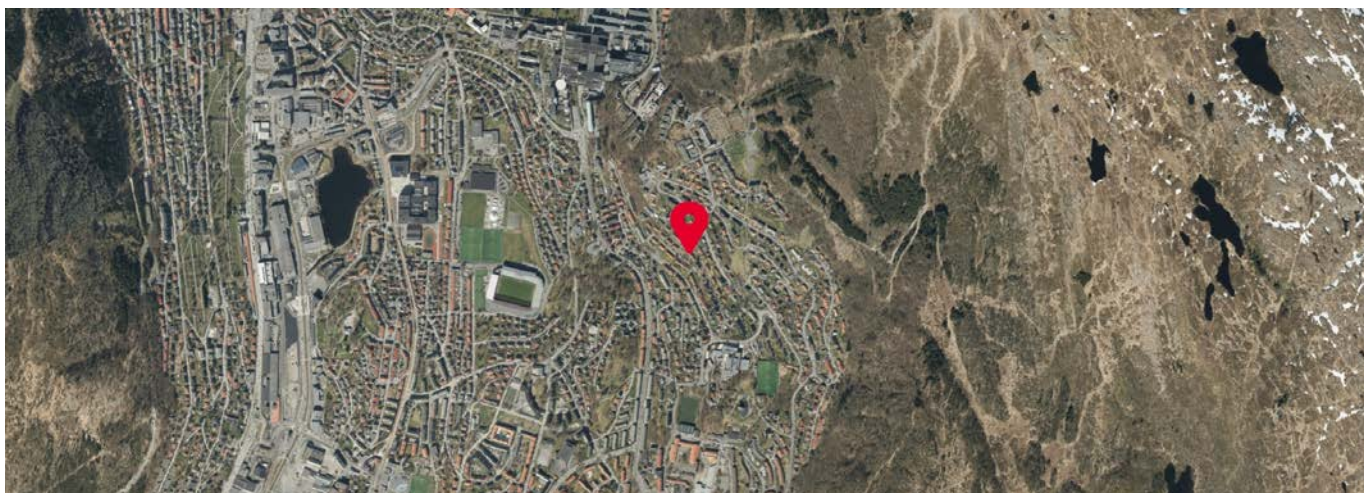
Familiesammensetning



-  Lægdene
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vognstølbakken 26A
5096 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre