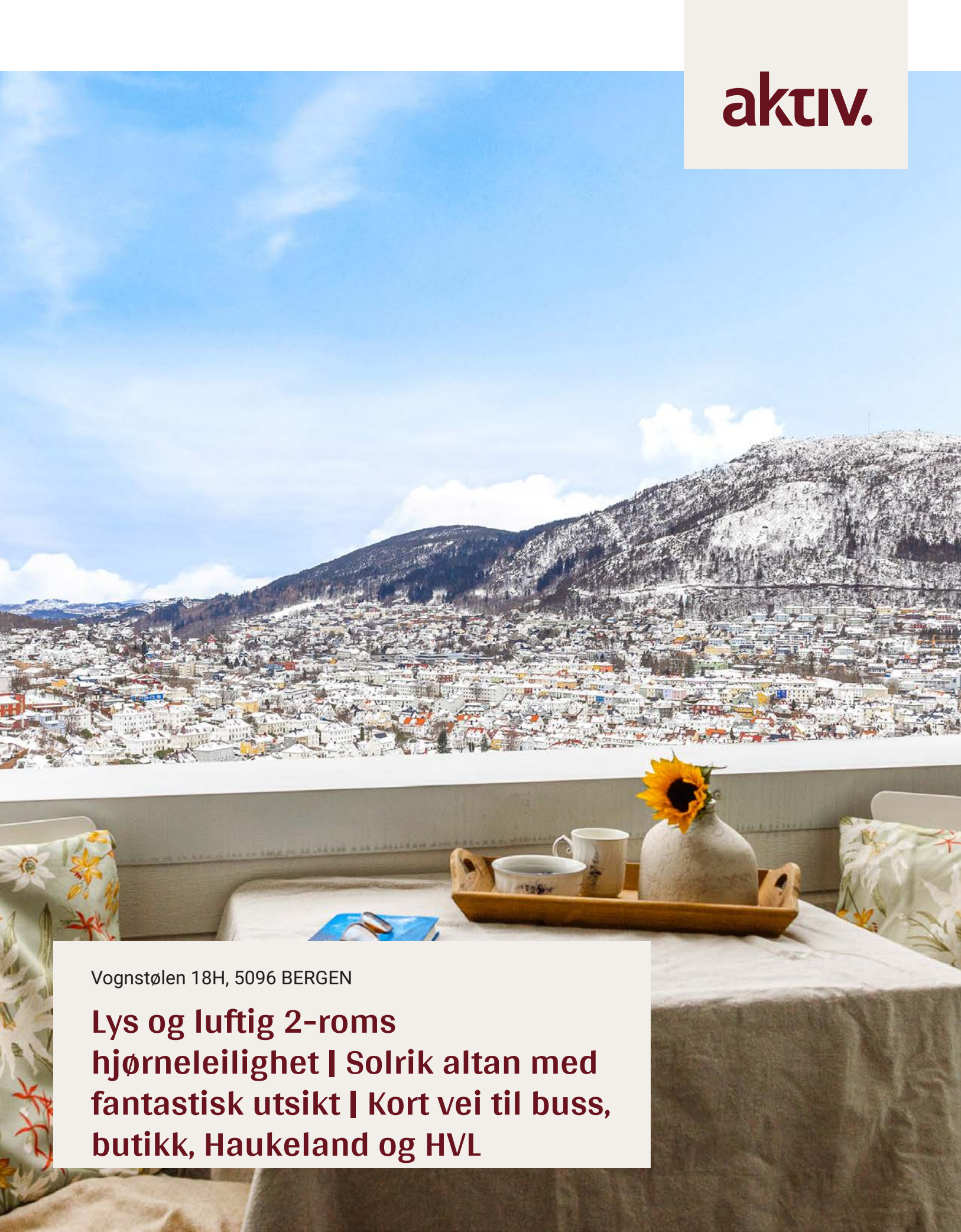




aktiv.

Vognstølen 18H, 5096 BERGEN

**Lys og luftig 2-roms
hjørneleilighet | Solrik altan med
fantastisk utsikt | Kort vei til buss,
butikk, Haukeland og HVL**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen



Eiendomsmeglerfullmektig

Jakob Stuland Songstad

Mobil 974 82 984

E-post jakob.songstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Strandgaten 53
5004 Bergen

Lys og luftig 2-roms hjørneleilighet | Solrik altan med flott utsikt

Victoria Giske og Jakob Songstad v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Vognstølen 18H! En lun og lys 2-roms leilighet med borettslaget beste beliggenhet? Dette er nemlig både topp- og hjørneleilighet.

Høydepunkter

- Misunnelsesverdig vakker utsikt, og en solrik, koselig altan
- Hjørneleilighet sørger for ekstra vindu og generøst med dagslys
- Leiligheten fremstår som lys, moderne og innflytningsklar
- Tilbaketrukket og rolig beliggenhet på "toppen" av Vognstølen
- Nærhet til populære turterreng i Byfjellene
- Kort vei til Landåstorget og Sletten Senter
- Gode bussforbindelser ved Nattlandsveien
- Gangavstand til Haukeland sykehus, Haraldsplass og HVL

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 890 000,-	Tomtstr.:	1501.7 kvm
Fellesgjeld:	Kr 441 460,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 1 390,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 332 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 161, bnr. 80
Felleskostn.:	Kr 7 058,-	Andelsnr.:	11
Selger:	Lovise Marie Solheim	Oppdragsnr.:	1503250251
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1961		
BRA-i/BRA Total	51/56 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	73
Nabolagsprofil	82
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré (1,5 m²), gang (3,3 m²), bad (4,7 m²), soverom (10,3 m²), stue (19,8 m²), kjøkken (8 m²).

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod (3 m²), ekstern bod 2 (1,9 m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 kvm Altan.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,55 m - 2,56 m.

Mrk.

Innvendig bod er fjernet og inkludert i badets areal. Det er i utgangspunktet

søknadspliktig til kommunen å omgjøre bodareal til boligformål.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i 3-etg på 1,9 m² og 3 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1501.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke. Ellers fremstår eiendommen som naturtomt

Beliggenhet

Høyt, solrikt og luftig på Landås - med utsikt du sent vil glemme! Velkommen til Vognstølen 18H - en gjennomført og luftig leilighet med attraktiv beliggenhet på toppen av Landås. Her bor du stille og tilbaketrukket, på en bakketopp, helt innerst uten gjennomgangstrafikk. Området er frodig og grønt, og fuglekvitter er det mest påtrengende du hører. Samtidig har du byens pulserende liv og alt du trenger i hverdagen bare minutter unna.

Leiligheten ligger høyt og fritt til, med en sørvestvendt, overbygd altan som gir svært gode solforhold og panoramautsikt over nærområdet, Bergensdalen, byfjellene og sentrum. Her kan du sitte helt usjenert og nyte solen fra formiddagen til sent på kveld - og du får spektakulære solnedganger med på kjøpet.

Med Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet like bak, har du et hav av turmuligheter rett utenfor døren – enten du er fjellentusiast eller bare liker en rolig ettermiddagstur. Beliggenheten er også perfekt for deg som jobber på Haukeland; via snarvei tar det kun ca. 5 minutter å gå dit.

Dagligvarehandelen tar du enkelt på Bunnpris Lindvik (med Posten og PostNord), kun 7 minutter unna til fots. Dobler du tiden, er du på Bunnpris Montana. Haukeland sykehusapotek ligger også i gangavstand, og på ca. 23 minutter når du Sletten Senter - et moderne nærsenter med Meny, Vinmonopol, apotek, klesbutikker, frisør,

blomsterforretning og mer. Derfra tar Bybanen deg til sentrum på 14 minutter, eller til Flesland på under en halvtime. Foretrekker du buss, ligger "Fridalen" holdeplass ved Nattlandsveien, kun 4 minutter unna, med hyppige avganger nesten hele døgnet.

Landåstorget, bare en kort spasertur unna, byr på dagligvarebutikk, pizzarestaurant, bibliotek, blomsterbutikk, strikkebutikk, tannlege, fysioterapeut - alt samlet på ett sted. I området finner du også flere barnehager og skoler innen 10–15 minutters gange, samt idrettsanlegg som Landåshallen, Haukelandshallen, Bergenshallen og Brann Stadion.

Skal du ut å reise, er det ca. 25 minutter med bil til Flesland og 9 minutter til Bergen jernbanestasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Område består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. I 2015/2016 ble det gravd opp inntil grunnmuren, lagt nye drenerør og fuktsikring/knotteplast, før det ble tilfylt nye masser. Ny dreneringsmur på baksiden av blokken i 2023. Det ble montert FTech avfukter i u-etg/trapperom i 2019.

VEGGKONSTRUKSJON:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Stående trekledning v/svalgang og altan. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep. Deler av fasadene ble etterisolert og påmontert nye fasadeplater i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Nævdal Bygg. Nytt glassrekkverk v/svalgang i 2017. Stående ytterkledning ble ikke skiftet i forbindelse med renovering. Stående ytterkledning ble malt. Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking ble utbedret/oppgradert pga. lekkasje i september 2013 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Fløysand Tak AS. Taktekking er Brls ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?:

Svar: 2015.

- Hvor lenge har du eid boligen?:

Svar: 10 år og 9 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?:

Svar: Ja.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Svar: IF. 8557120.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?:

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har byttet varmtvannsbereder i januar 2016. Badet ble renoveret av tidligere eier i 2013. Svalland rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?:

Svar: Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?:

Svar: Ja. Borettslaget har utbedret dreping i boder i første etasje på grunn av fukt.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?:

Svar: Ja. Borettslaget har installert vifter pga. dårlig trekk.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?:

Svar: Ja. Det er noen sprekker i mur i bodene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?:

Svar: Ja. I første etasje.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?:

Svar: Ja, kun av faglært. Bytte av stikkontakter. Service elektrikerer.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?:

Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?:

Svar: Ja, kun av faglært. Borettslaget har byttet fasade i 2015-2016.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?:

Svar: Ja. Et kott er slått sammen med badet for å gjøre badet større.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Svar: Nei.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?:

Svar: Ja. Det har vært sopp/råteskader i boder i første etasje (er fikset så vidt jeg vet nå) og som allerede nevnt mus i en leilighet i første etasje.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske og Jakob Songstad har gleden av å presentere Vognstølen 18H! En strålende og lys 2-roms hjørneleilighet på toppen av Vognstølen. Boligen ligger pent tilbaketrukket på enden og har storslått utsikt utover nærområde, sentrum og byfjellene.

Ved ankomst møtes du av et innbydende inngangsparti med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

BAD:

Badet, på 4,7 m², har keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater med spotlights i himling. Badet er lyst og fint og inneholder servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin (smal modell), vegghengt varmtvannstank og rør i rør skap. Her er også elektrisk avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret og utvidet i 2013. Tømrerarbeid ble utført av tømrer uten fagbrev. Øvrig arbeid ble utført av Murmester Ingvald Rognaldsen AS, rørleggerfirma Simex og el.firma Finnøy Elektro.

KJØKKEN:

Kjøkkenet finner sin velegnede plass i hjørnet av boligen og er på 8 m². Her finner du et lyst kjøkken innredet med profilerte hvite fronter og to glassfronter. Videre inneholder kjøkkenet laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og innebygd skap. Det er også kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn. Fra 2016/2017.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2015.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Whirlpool). Fra 2016/2017.
- Kjøleskap (Matsui). Fra 2018.

Kjøkkenet ble oppgradert i ca 2013/2014 med ny benkeplate, ny vask og nye kitchen boards over benkeplate. Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2018/2019. Nye håndtak på skapfronter i 2025.

SOVEROM:

Soverommet på 10,3 m² er selve perlen i boligen. Her får du et friskt og stort soverom med direkte utgang til en herlig sørvestvendt altan på 3,4 m². Rommet har god plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeplass. Soverommet kan også enkelt møbleres med blant annet kontorpult.

Fra soverommet er det direkte utgang til en herlig sørvestvendt overbygd altan. Her får du et koselig og privat utemområde med fantastisk utsikt over nærområdene og utover Bergen sentrum. Dette er en utsikt som virkelig må oppleves!

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Tre-stavs eikeparkett, filslaminat.
- Vegger: Malt tapet, spileplater.
- Himling: Takplater, malte plastplater.

OPPPGRADERINGER:

- Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2013.
- Nye takplater på soverom i 2014.
- Nye spileplater på en stuevegg i 2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020 og 2025.

PIPE OG ILDSTED:

Pipe i murkonstruksjoner. Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Scan. Fra ca 2011/2012. Peisovn er rentbrennende.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VVS: Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til bad.

Rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Felles stoppekran i u-etg.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Vegghengt varmtvannstank på bad. Volum: ca 100 liter. Fra 2016. Produsent: Høiax.
Nytt rør i rør system til bad i 2013. Arbeidet ble utført av Simex.
Felles kobberrør og kobberrør på kjøkken er av eldre årgang.

VENTILASJON:

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal.
Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i stuevinduer og luftemulighet v/ åpning av vinduer og altandør.

EL.ANLEGG:

Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2012. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 25 ampere. Ny strømmåler i mai 2018.

Kurser.

16 ampere. 2 stk.

10 ampere. 2 stk.

BELYSNINGSUTSTYR:

Innfelte spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Ytterdør:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Det er lokal råte i noen kledningsbord v/altan. Det er noe malingsslitt på skillevegg i betong.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kledningsbord med lokal råte bør skiftes i regi av Brl. Skillevegg i

betong bør vedlikeholdes/males.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Gulv har en del slitasje/striper. Det er ujevne overflater flere steder. Det er fargeforskjell i parkett noen steder.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Generell oppgradering, ev. utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Pipe er gjenkledd på kjøkken. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fungerer med dagnes tilstand. Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre kobberrør).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Ventil i

yttervegg på kjøkken og soverom er forblendet.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Ventil i yttervegg på kjøkken og soverom bør gjenåpnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik: Det er ventil i nedre del av vegg i dusjsone. Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ettersom det er montert ventil i nedre del av dusjsone så kan badet kun benyttes med lukket dusjkabinett. Dersom dusjkabinett fjernes må det gjøres tiltak i dusjsone pga ukurant gjennomføring/ventil. Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkkabinett vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak. Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Drenshull under vegghengt toalett er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat

dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Kjøkken > 3-etg > Kjøkken (8 m²) > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Parkettgulv har slitasje/striper noen steder og fargeforskjell på noen steder.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fungerer med dagens tilstand. Generell oppgradering må påregnes dersom man ønsker dagens standard.

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

Vaskemaskin (smal modell) på bad, kjøleskap og fryseskap på kjøkken følger med leiligheten.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gjøres oppmerksom på at alt av hvitevarer kan følge med etter nærmere avtale.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er levert via Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har to parkeringsplasser v/blokken + en biloppstillingsplass v/bosshus.

For borettslagets parkeringsplasser gjelder "førstemann til mølla" prinsippet. For øvrig er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 422604

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- 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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad (fra 2013). Ildsted i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at under en rimelig måned har strømkostnadene lagt på ca. 200-300,- kroner. Under en dyr måned har strømkostnadene lagt på rundt 800,- kroner.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet), og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

441 460 (Andel av fellesgjeld)

3 331 460 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 332 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 341 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 344 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 769 395 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 077 580 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 84 696 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostandene dekker Telenor internett, utvendig byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag felleslån, diverse driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 058

Andel Fellesgjeld

Kr 441 460

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Kommentar fellesgjeld

- Felleskostnader økte i 2025 og ønskes holdt stabile.
- Ingen vedtatte tiltak som påvirker felleskostnader eller fellesgjeld, pr. februar 2026.
- Borettslaget har fokus på sparing etter flere vedlikeholdsprosjekter de siste årene.

Andel fellesformue

Kr 4 685

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vognstølen 18 H Borettslaget

Organisasjonsnummer

954765806

Andelsnummer

11

Om borettslaget

INFORMASJON OM BORETTSLAGET:

- Borettslaget Vognstølen 18 H består av til sammen 11 leiligheter fordelt på fire etasjer.
- Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
- Styreleder i Brl: Jannicke Garen Svardal.
- Borettslaget har intern forkjøpsrett.

Borettslaget fremstår velorganisert og har i løpet av de siste 10 årene gjennomført vedlikehold på eiendommen:

- Deler av fasadene ble etterisolert, og påmontert nye fasadeplater i 2015/2016.
- I 2015/2016 ble det gravd opp inntil grunnmuren, lagt nye drenerør og fuktsikring/knotteplast, før det ble tilfylt nye masser.
- Nye fliser i trapp inne, og nytt belegg i trapp ute, og nye brannstiger
- Glassrekkverk på baksiden av blokken i 2017
- Oppussing av tre boder etter fuktskade
- Det ble montert FTech avfukter i u-etg i 2019.
- Nye brannstiger i 2020
- Ny dreneringsmur på baksiden av blokken i 2023.
- Det er montert opptrekksvifter på alle tre pipeløp og har vært aktiv siden 2024.
- Reparasjon av brudd på avløpsrør i 2025
- Maling av vegger i trappehus på dugnad

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208061895

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,43%

Restsaldo (brl): 4 220 833,00

Restsaldo (andel): 383 714,49

Innfrielsesdato: 30.11.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208614096

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo (brl): 635 120,00
Restsaldo (andel): 57 745,66
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut via borettslagets sider på Vibbo, i etterkant av salget. Varighet: en uke.

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.

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.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold krever skriftlig søknad til styret. Dyrehold fungerer normalt fint med hensyn til naboer og ordensregler. Det bør tas forbehold om allergier eller særlige hensyn hos andre andelseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det arrangeres 1-2 dugnader ila året, som annonseres til andelseierne i god tid. Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig oppmøte på dugnader iht. borettslagets husordensregler.
- Trappevask fordeles mellom andelseierne, og man har ansvar hver tiende uke.
- Sjøppelhåndtering / ansvar for å sette ut og inn bosspann ca. 1-2 pr. år.
- Snømåking ved behov / fordeles slik tre andeler har ansvar samtidig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 80 i Bergen kommune. Andelsnr. 11 i Vognstølen 18 H Borettslaget med orgnr. 954765806

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/80:

26.11.1973 - Dokumentnr: 24091 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Gjelder Vognstølen nr. 14.

30.12.1959 - Dokumentnr: 10942 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:42

13.11.1962 - Dokumentnr: 8419 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Vognstølen 18 J og K

01.01.2020 - Dokumentnr: 703345 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og byggetegninger stemplet 16.11.1961. I dagens løsning er rom betegnet som "kott" innlemmet i baderommet. Tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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.

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.

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over i privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med formål tiltenkt boligområder, iht. arealformål i kommunedelplan med følgende planinfo:

PlanID: 9730000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

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 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 15890000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 161 BNR 49 532, LANDÅS, MONTANA
VANDRERHJEM

PlanID: 60060000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 161 BNR 49 MFL., RAVNEBERGET
BARNEHAGE, REGULERINGSENDRING

PlanID: 70940000 (Planforslag)
Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 161 BNR 15 MFL., HAUKELAND
UNIVERSITETSSJUKEHUS SØRØST

PlanID: 40000 (Opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

PlanID: 10970000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. HAUKELANDSVEIEN 10, 17, MARKUSPLASSEN OG
VEI OVER ULRIKSDAL

PlanID: 10500000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 12X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

161/166 - Veksthus - Rammetillatelse - 24.01.2024

161/166 - Garasjeuthus anneks til bolig - Rammetillatelse - 24.01.2024

161/166 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning -
24.01.2024

161/166 - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 28.08.2024

Andre opplysninger:

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra helikoptertrafikk over
grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i
kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede
støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av
plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre
utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 retthjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- 0 Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befarings
- 24 900 Markedspakke (Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, SoMe, smart annonsering m.m)
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 2 990 Visning / privatvisning helg / overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 570 Eierskiftegebyr OBOS
- 4 038 Utlegg opplysninger OBOS

Totalt kr: 122 120,-

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Jakob Stuland Songstad
Eiendomsmeglerfullmektig
jakob.songstad@aktiv.no
Tlf: 974 82 984

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

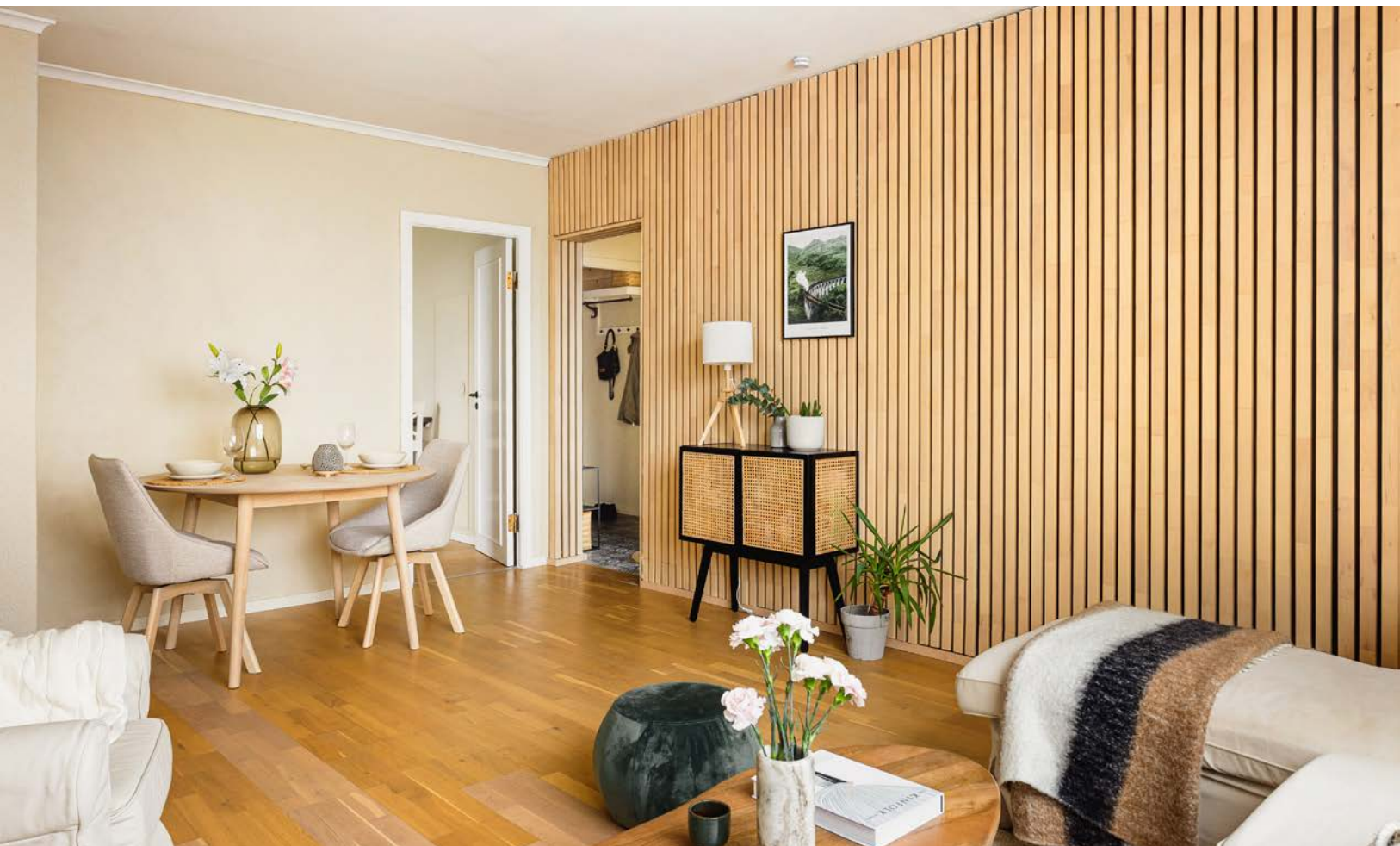
Salgsoppgavedato

26.02.2026











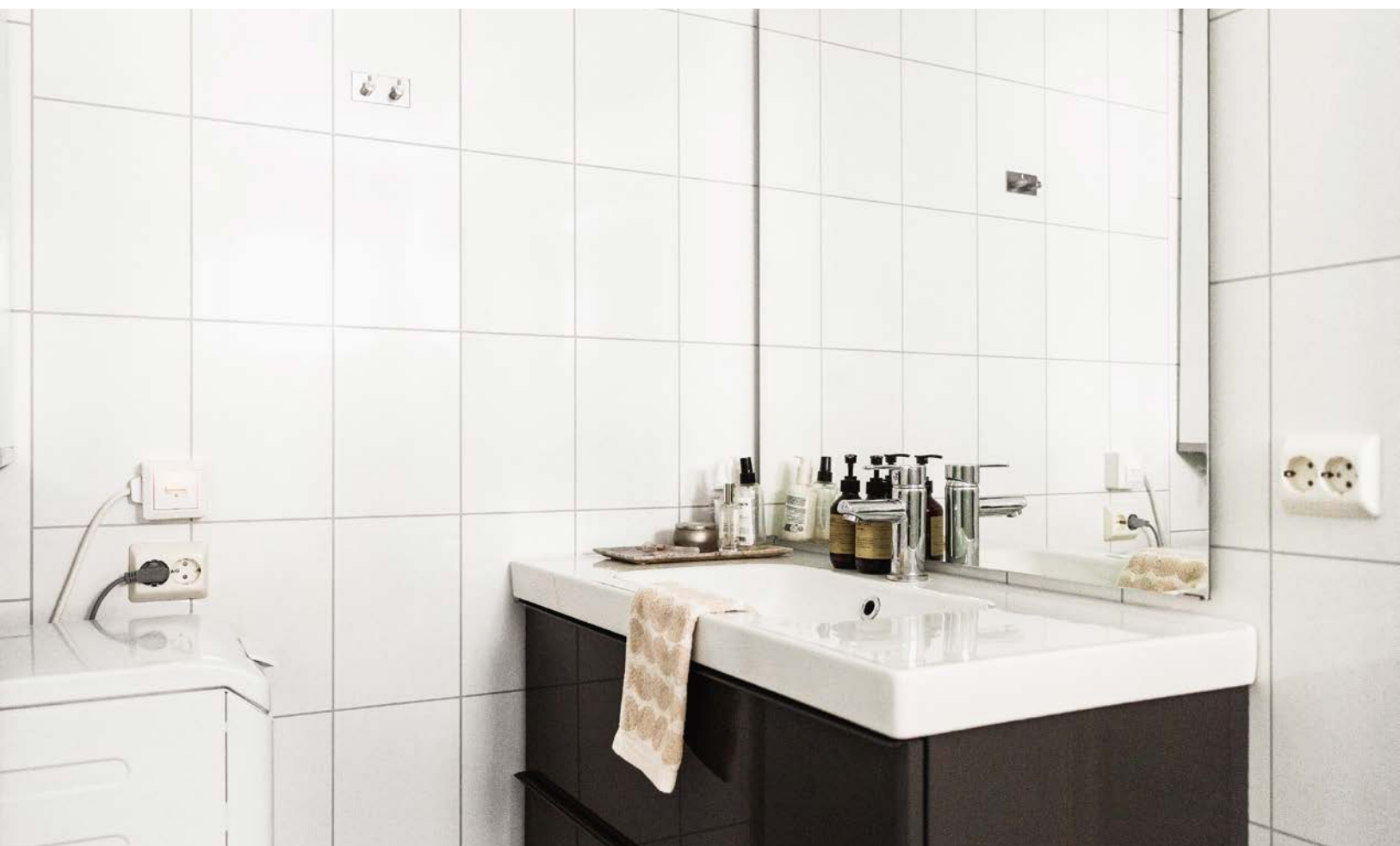






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk



Vognstølen 18 H, 5096 BERGEN



BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 80

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2451

Referansenummer: AC4656

Foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

I 2015/2016 ble det gravd opp inntil grunnmuren, lagt nye drenerør og fuksikring/knotteplast, før det ble tilfylt nye masser. Ny dreneringsmur på baksiden av blokken i 2023. Det ble montert F-Tech avfukter i u-etg/trapperom i 2019.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Stående trekledning v/svalgang og altan. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Deler av fasadene ble etterisolert og påmontert nye fasadeplater i 2015/2016. Arbeidet ble utført av Nævdal Bygg. Nytt glassrekkverk v/svalgang i 2017. Stående ytterkledning ble ikke skiftet i forbindelse med renovering. Stående ytterkledning ble malt. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking ble utbedret/oppgradert pga. lekkasje i september 2013 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Fløysand Tak AS. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, filslaminat.
Vegger: Malt tapet, spileplater.
Himling: Takplater, malte plastplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2013.
- Nye takplater på soverom i 2014.
- Nye spileplater på en stuevegg i 2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020 og 2025.

Annet:

- Innebygd nisje i entre.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Scan. Fra ca 2011/2012.
Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpresete slette dørblad m/pyntelister.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdørene er malt og påmontert nye dørhåndtak i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,7 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin (smal modell), vegghengt varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret og utvidet i 2013. Tømrerarbeid ble utført av tømrer uten fagbrev. Øvrig arbeid ble utført av Murmester Ingvald Rognaldsen AS, rørleggerfirma Simex og el.firma Finnøy Elektro.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8 m².

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, innebygd skap.
Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn. Fra 2016/2017.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2015.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Whirlpool). Fra 2016/2017.
- Kjøleskap (Matsui). Fra 2018.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i ca 2013/2014 med ny benkeplate, ny vask og nye kitchen boards over benkeplate. Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2018/2019. Nye håndtak på skapfronter i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til bad.



Beskrivelse av eiendommen

Rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Felles stoppekran i u-etg. Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant. Vegghengt varmtvannstank på bad. Volum: ca 100 liter. Fra 2016. Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system til bad i 2013. Arbeidet ble utført av Simex. Felles kobberrør og kobberrør på kjøkken er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i stuevinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2012. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2013).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

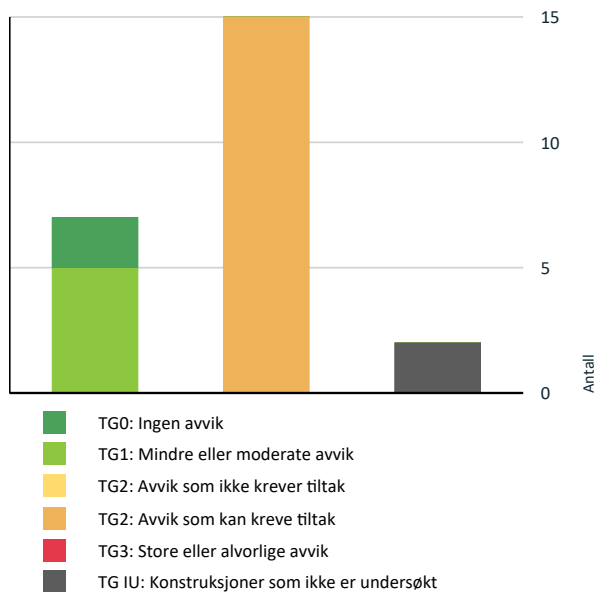
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3-etg > Kjøkken (8 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1961

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

2 roms andelsleilighet i 3-etg (toppetasje/endeleilighet). Ssb-nr: H0303.

Sørvestvendt altan på 3,4 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder i 3-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon, gjenkledd på innside.
Takkonstruksjon av taksperrer.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, spesielt dersom det skal foretas oppussing. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. lav isoleringsevne og manglende dampsperre/plast.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag på stuevindu i front. Kjøkkenvindu i EI-30 kvalitet (brannvindu).

Nytt stuevindu i 2009 og nytt kjøkkenvindu i 2016. Badevindu ble skiftet i 2013.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Altandør: To fløyet dør. Hvite dørblad med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Ny altandør ble montert i 2006.

Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Teak dørblad.

Ytterdør ble skiftet på midten av 1990-tallet.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Sørvestvendt altan på 3,4 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk har fasadeplater på utside og liggende trekledning på innside.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lokal råte i noen kledningsbord v/altan. Det er noe malingsslitt på skillevegg i betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Kledningsbord med lokal råte bør skiftes i regi av Brl. Skillevegg i betong bør vedlikeholdes/males.



Utsikt fra altan.



Malingslitt på skillevegg.



Råte i nedre del av kledningsbord v/ altan.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, filslaminat.
Vegger: Malt tapet, spileplater.
Himling: Takplater, malte plastplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i stue og kjøkken i 2013.
- Nye takplater på soverom i 2014.
- Nye spileplater på en stuevegg i 2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020 og 2025.

Annet:

- Innebygd nisje i entre.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv har en del slitasje/striper. Det er ujevne overflater flere steder. Det er fargeforskjell i parkett noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.

Tilstandsrapport



Ujevn veggoverflate i gang.



Takplater på soverom har kortskjøter på samme sted. Normalt sett skal kortskjøter på takplater ligge med 60 cm avstand fra hverandre.



Fargeforskjell i parkett i stue. Skyldes sannsynligvis at tidligere eier har lagt to forskjellige parkett typer.



Riss i plateskjøt i stuehimling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 19 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på kjøkken. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppført tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Scan. Fra ca 2011/2012. Peisovn er rentbrennende.

Nye opptrekksvifter på alle piper i Brl i januar 2024.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er Brls ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe er gjenkledd på kjøkken. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

! TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad m/pyntelister.

Innerdørene er av eldre årgang. Innerdørene er malt og påmontert nye dørhåndtak i 2025.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

VÅTROM

3-ETG > BAD (4,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,7 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin (smal modell), vegghengt varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret og utvidet i 2013. Tømrerarbeid ble utført av tømrer uten fagbrev. Øvrig arbeid ble utført av Murmester Ingvald Rognaldsen AS, rørleggerfirma Simex og el.firma Finnøy Elektro.

Badet har alltid vært benyttet med lukket dusjkabinett. Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, takplater m/spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ventil i nedre del av vegg i dusjsone. Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

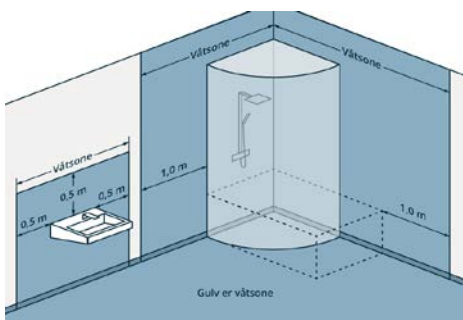
Ettersom det er montert ventil i nedre del av dusjsone så kan badet kun benyttes med lukket dusjkabinett. Dersom dusjkabinett fjernes må det gjøres tiltak i dusjsone pga ukurant gjennomføring/ventil.

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkkabinett vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.



Ventil i nedre del av vegg i dusjsone (Ukurant løsning).



Synlige rør og panel i øvre del av vegg v/ varmtvannstank.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 21 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Drenshull under veggengt toalett er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.



Plastsluk i dusjsone.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin (smal modell), veggengt varmtvannstank, rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Bryter til el.avtrekksventil. Må være påslått v/ dusjing.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og den andre delen er en yttervegg.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

3-ETG > KJØKKEN (8 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 8 m².

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling. Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To glassfronter. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, innebygd skap. Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn. Fra 2016/2017.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2015.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Whirlpool). Fra 2016/2017.
- Kjøleskap (Matsui). Fra 2018.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i ca 2013/2014 med ny benkeplate, ny vask og nye kitchen boards over benkeplate. Nytt blandeatteri/kran ble montert i 2018/2019. Nye håndtak på skapfronter i 2025.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Parkettgulv har slitasje/striper noen steder og fargeforskjell på noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Generell oppgradering må påregnes dersom man ønsker dagens standard.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Slitasje/svelling i nedre del av skapfront under vask.



Fargeforskjell i parkett på kjøkken. Skyldes sannsynligvis at tidligere eier har lagt to forskjellige parkett typer.

3-ETG > KJØKKEN (8 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA/Whirlpool. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til bad.
Rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap. Felles stoppekran i u-etg.

Nytt rør i rør system til bad i 2013. Arbeidet ble utført av Simex.
Felles vannrør er BrIs ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

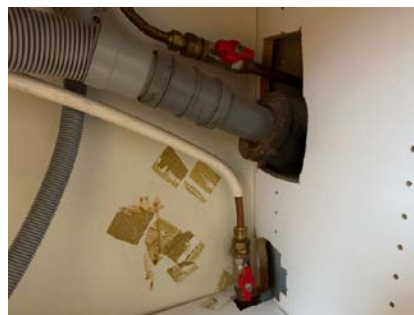
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre kobberrør).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekraner i kjøkkenskap.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene er av eldre årgang. En av avløpstammene i BrI ble rørfornyet i 2014 (kjøkkenstamme).
Felles avløpsrør er BrIs ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TC 2 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i stuevinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventil i yttervegg på kjøkken og soverom er forblendet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Ventil i yttervegg på kjøkken og soverom bør gjenåpnes.

TC 1 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannstank på bad. Volum: ca 100 liter. Fra 2016. Produsent: Høiax.



Vegghengt varmtvannstank på bad.

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2012. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2013).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort tidligere. El.arbeid i min boperiode er utført firma.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier: Det foreligger div. samsvarserklæring i forbindelse med oppussing. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring vedr. oppgradering av el.anlegg på bad, kun mottatt garantiskjema på varmekabler.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i entre.

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

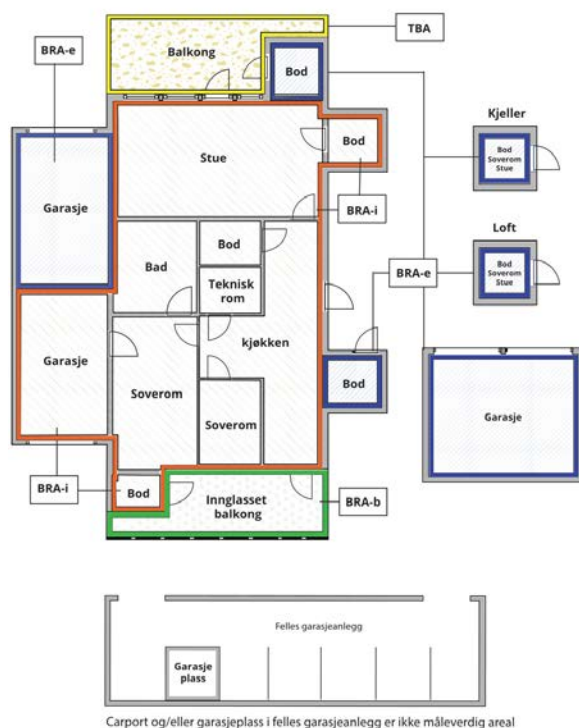
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3-etg	51	5		56	3
SUM	51	5			3
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3-etg	Entré (1,5 m ²), gang (3,3 m ²), bad (4,7 m ²), soverom (10,3 m ²), stue (19,8 m ²), kjøkken (8 m ²)	Ekstern bod (3 m ²), ekstern bod 2 (1,9 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,55 m - 2,56 m.

Mrk.

Innvendig bod er fjernet og inkludert i badets areal. Det er i utgangspunktet søknadspliktig til kommunen å omgjøre bodareal til boligformål.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i 3-etg på 1,9 m² og 3 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malingsarbeid og mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/taksmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Lovise Marie Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	80	0	0	1501.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vognstølen 18 H

Hjemmelshaver

Borettslaget Vognstølen 18 H

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/Borettslaget Vognstølen 18 H	954765806	H0303	OBOS. Tlf: 02333. www.obos.no	Lovise Marie Solheim



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
11	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Vognstølen.
Sørvestvendt beliggenhet med utsikt over deler av Bergensdalen, Løvsstakken, Nattland, Bønes/Kråkenes mm.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40000).
Planid: 40000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 23.11.1925.
I følge kommunedelplanen ligger eiendommen i ett "boligområde".

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke. Ellers fremstår eiendommen som naturtomt.

Parkering:
Biloppstillingsplass med plass til to biler v/blokken + en biloppstillingsplass v/bosshus.
For øvrig er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 161 og bnr. 80 og har følgende adresser:
- Vognstølen 18 H.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.



Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Borettslaget Vognstølen 18 H består av til sammen 11 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Styreleder i Brl: Jannicke Garen Svardal.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 954 765 806.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Vognstølen 18 H.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 09.05.1961.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med politenr 422604.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Div. kvitteringer og samsvarserklæringer			Fremvist		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og om utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/opplegsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250251	
Selger 1 navn	
Lovise Marie Solheim	
Gateadresse	
Vognstølen 18H	
Poststed	Postnr
BERGEN	5096
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	8557120

Document reference: 1503250251

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LMS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har byttet varmtvannsbereder i januar 2016. Badet ble renovert av tidligere eier i 2013.
Arbeid utført av	Svalland rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har utbedret dreping i boder i første etasje på grunn av fukt.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har installert vifter pga. dårlig trekk.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er noen sprekker i mur i bodene.
-------------	--------------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I første etasje.
-------------	------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av stikkontakter
Arbeid utført av	Service elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget har byttet fasade i 2015-2016.
Arbeid utført av	-

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Et kott er slått sammen med badet for å gjøre badet større.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært sopp/råteskader i boder i første etasje (er fikset så vidt jeg vet nå) og som allerede nevnt mus i en leilighet i første etasje.
-------------	---

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250251

Tilleggskommentar

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: 1503250251

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lovise Marie Solheim	3850141751cbb227e391a9 938883c6114ccb3306	26.02.2026 14:07:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250251

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Vognstølen 18H, 5096 BERGEN

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263100

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139241347

Gårdsnummer

161

Bruksnummer

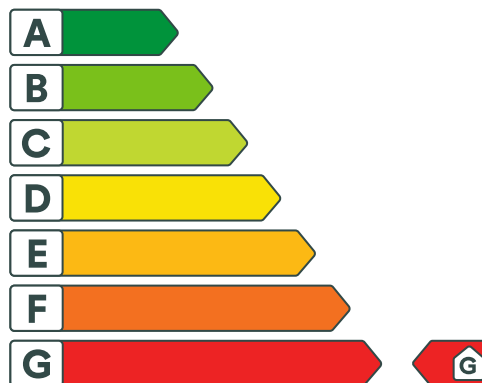
80

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0303



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

452,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

433,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 674 kWh



Vognstølen 18H, 5096 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vognstølen 18H, 5096 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

V e d t e k t e r

for

Borettslaget Vognstølen 18 h,j,k.

§ 1.

Selskapets navn er Borettslaget Vognstølen 18 h,j,k, og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve tomten Vognstølen 18 h,j,k, og forestå oppføringen av boligbygg på denne tomt og leie ut boliger til andelseierne. Selskapet har forretningskontor i Bergen.

§ 2.

Andelene skal være på kr. 1.000,-. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mere enn en andel. Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4.

En andelseier har rett til å overta sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. ~~Har styret ikke~~ ~~Har styret~~ innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt

dette
i ~~fjerde~~ ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett, Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 ~~tredje~~ ~~annet~~ ledd. Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

§ 7.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 2 andre medlemmer med like mange varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varamann og sekretær.

§ 8.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 9.

To av styrets medlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuelt goftgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestgjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 14.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Husordensregler for Borettslaget Vognstølen 18 H

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

- 1 Alle har plikt til å bidra til et ryddig og trivelig borettslag.
- 2 Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Etter kl. 23:00 skal det være ro.
- 3 Det er ikke lov å utøve hærverk på borettslagets eiendom. Eventuelle skader skal meldes skriftlig til styret.
- 4 Sykler, kjelker, ski/akebrett, skiutstyr, barnevogner og lignende skal ikke settes i felles trapperom/gang, men plasseres i dertil avsatte rom.
- 5 Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer i borettslagets fellesområder. Våre fellesområder er til fri bruk av alle beboere i laget.
- 6 Dører og vinduer i felles gang skal til enhver tid være lukket.
- 7 Alle beboere har ansvar for at rennene og ristene i 2. etasje blir rengjort etter behov.
- 8 Alle beboere har plikt til å delta på felles dugnader, og plikt til å vaske felles gang og sette ut bossdunker i den perioden en har ansvar for det.
- 9 Alle beboere har ansvar for å holde fellesområder rene og ryddige. Tyggis, sigaretter og snus skal ikke kastes på fellesområdene.
- 10 Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knyttes igjen og kastes i riktig søppeldunk i bosshuset. Henstilling av gjenstander (sko, støvler, våtklær, sykler osv.) er ikke tillatt. Ved overtredelse vil kostnad for fjerning av gjenstander og boss bli påført den ansvarlige beboer.

Nabolagsprofil

Vognstølen 18H - Nabolaget Landås/Vognstølen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Fridalen	5 min
Linje 5, 6, 12, 20, 530, 740, 934	0.4 km
Haukeland sjukehus	15 min
Linje 2	1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	9 min
Linje F4, L4, R40	4.1 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	10 min
108 elever, 4 klasser	0.8 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	13 min
466 elever, 42 klasser	1.1 km
Landås skole (1-7 kl.)	13 min
454 elever, 31 klasser	1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	9 min
129 elever, 8 klasser	0.7 km
Gimle Oppvekststun (8-10 kl.)	12 min
581 elever, 44 klasser	1 km
NTG Brann Stadion	9 min
Langhaugen videregående skole	14 min
567 elever, 21 klasser	1.2 km

«Rolig, barnevennlig, sykkelavstand til sentrum.
Gode solforhold»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

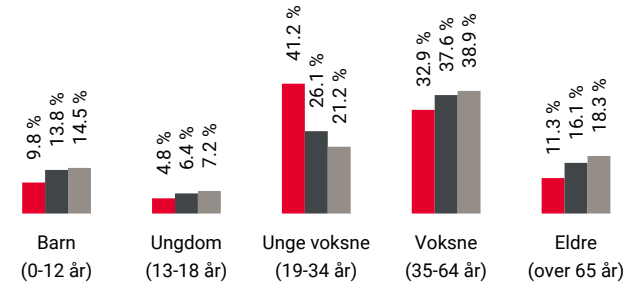
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vognstølen barnehage (1-5 år)	7 min
68 barn	0.4 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år)	9 min
74 barn	0.7 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år)	11 min
119 barn	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Lindvik	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Rema 1000 Haukelandsveien	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



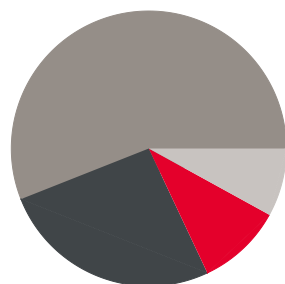
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

	Bergen lærerhøgskole Aktivitetshall, fotball, friidrett	12 min	0.9 km
	Landåsbanen kunstgress Fotball	11 min	0.9 km
	Feel24 Landås	14 min	
	Sammen Kronstad	16 min	

Boligmasse



10% enebolig
26% rekkehus
56% blokk
8% annet

«Fin utsikt mot sentrum og Løvsstakken!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

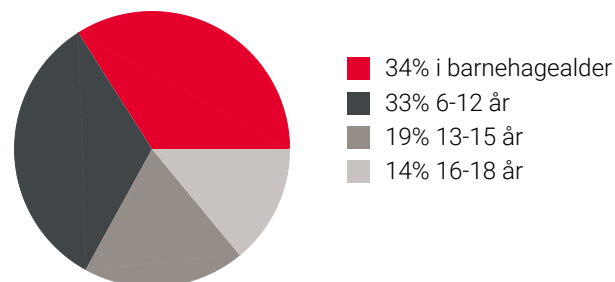
22 min



Haukeland sykehusapotek

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



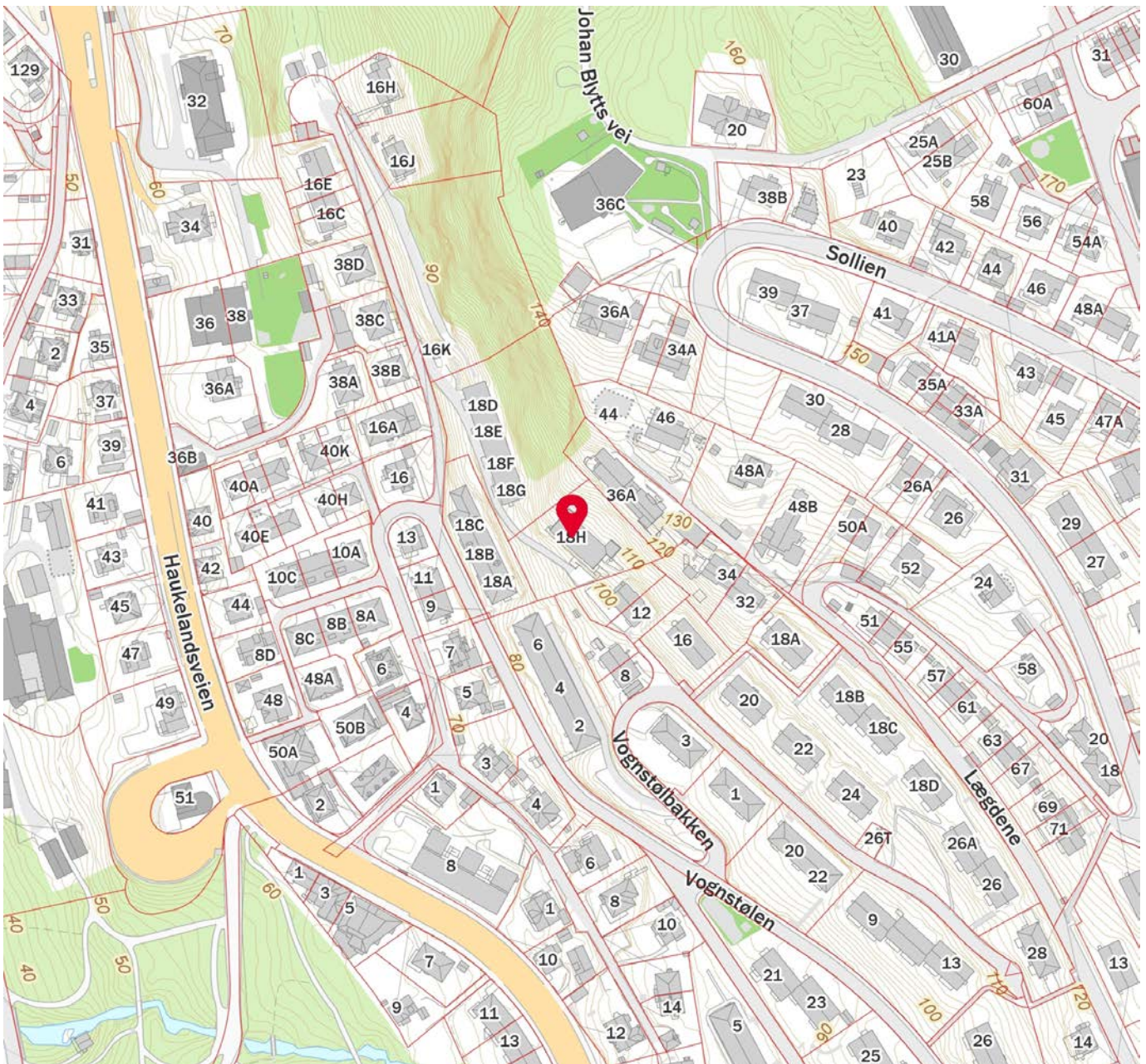
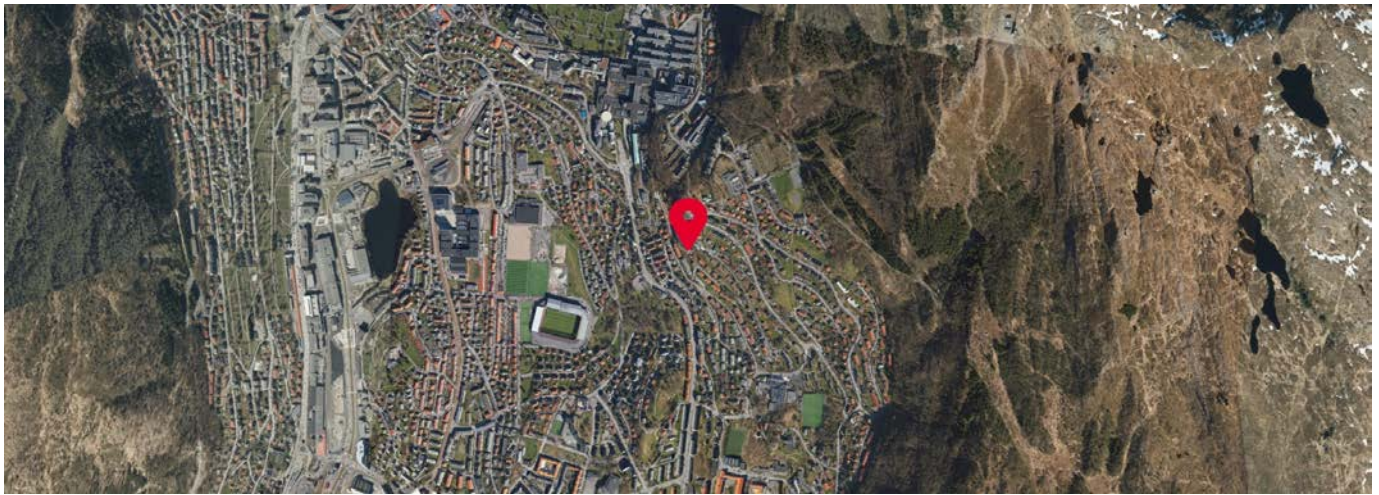
0%

50%

Landås/Vognstølen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6669

Borettslaget Vognstølen 18 H

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Vognstølen 18 H

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 9. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6669>

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , 208 - Kornelius og Elisabeth.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. AOG - status
8. Nævdal
9. Bodene som ble vannskadet
10. Fasade
11. Pipene
12. Dugnad
13. Måking

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Vognstølen 18 H

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jannicke Garen Svardal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Solheim og Kornelius Mandelid er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Håkon informerer

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6669 Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Man ønsker heller at styret har mulighet til å bestille mat ved langvarige møter.

Styrets innstilling

Man ønsker heller at pengene kommer borettslaget til nytte og at man har økonomi til å bestille mat ved langvarige møter.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

OBOS anbefaler at det velges styremedlem og varamedlem i år, og at styreleder velges til neste år. Dette er for å sikre kontinuitet i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jannicke Garen Svoldal

Jannicke har vært styreleder i 2 år, og kjenner sakene som pågår i borettslaget.

Siden forrige styre gikk ut samtidig anbefaler OBOS at man beholder styreleder frem til neste valg, slik at man sikrer at det blir valg hvert andre år på styreleder, medlem og varamedlem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Solheim

Håkon har vært styremedlem de siste 2 årene, og er godt kjent med de pågående sakene

- Kornelius Mandelid

Kornelius har vært varamedlem i 2 år, og deltatt aktivt i styret. Han er kjent med alle pågående saker, samt en stor ressurs for borettslaget både med styrearbeid og i dugnadsarbeid

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnar Finden

Ragnar er utdannet byggingeniør og har mye kunnskap å bidra med til borettslaget

Sak 7

AOG - status

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pågående reklamasjonssak om drenering med AOG:

Styret gjennomførte møte med AOG, advokat Isaksen og takstmann Skaalevik desember 2023. Prosjektleder Kåre Drangevåg har sluttet i AOG, men stilte på møtet med daglig leder Audun Nygård. Audun Nygård gjennomførte befaring desember 2023 med representant fra styret og takstmann Skaalevik. Siden den gang har dessverre lite skjedd, og man har fått tildelt nok en person. Njaal Hegnes har nå ansvaret for saken, og var på befaring med styret 03.06.24. Han oversender mail med plan for hvilke arbeider de vil utføre som reklamasjon på sine arbeider. Dette må godkjennes av styret for arbeidene kan starte. Arbeidene vil trolig bli etter sommerferien.

Forslag til vedtak

Informasjon

Sak 8

Nævdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nævdal fremmer krav om signering av overtagelsesprotokoll (2017/2018) samt påløpende kostnader (1200kr/kvardal)

- Overtakelsesprotokollen er signert og oversendt

- De påløpende kostnadene avvises

- Man fikk også sendt en regning på ca 400 000 kr fra Nævdal i fjor der advokat Isaksen bistod i håndteringen. Saken er foreldet.

Styrets innstilling

Orientering av status i saken

Forslag til vedtak

Orientering av status i saken

Sak 9

Bodene som ble vannskadet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bodene til Mina, Marthe og Jostein ble vannskadet for mange år siden. Disse bodene måtte rives, tørkes og saneres før de kunne gjenoppbygges. Dette arbeidet er utført, og Kornelius har tatt på seg arbeidet med å skaffe materiale og å bygge opp bodene. Arbeidet pågår og 2/3 boder er ferdige, der den siste mangler dør.

Styrets innstilling

Kornelius utdyper dersom spørsmål

Forslag til vedtak

Kornelius utdyper dersom spørsmål

Sak 10

Fasade

Forslag fremmet av:

Jostein Årskog

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fasaden ble renoverert i 2015-2017/18. Når nåværende styret ble orientert om potensielle feil/mangler ved fasaden var saken foreldet og advokat Isaksen anbefaler ikke å forfølge saken. Skadetakstmann Skaalevik har befart fasaden, men kunne ikke påvise at det var grovt uaktsomme feil, som hadde vert kriteriet for å forfølge saken rettslig etter foreldelsesfrist.

Forslag til vedtak

Orienterer

Sak 11

Pipene

Forslag fremmet av:

Jostein Årskog

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er montert opptrekksvifter på alle tre pipeløp. Disse er aktive hele året, etter anbefaling fra levrandør. Pipene har vært aktive siden januar 2024.

Forslag til vedtak

Orientering

Sak 12

Dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det planlegges dugnad til høsten. Svalgangene står foreløbig på planen, samt rydding i boden slik at man har oversikt over hvilket utstyr man har og hva man trenger nytt.

Evt om noen har andre innspill er det åpent for dette

Forslag til vedtak

Orientering

Sak 13

Måking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Man forsøker ett nytt system for måking i år. Dette er for at en person skal slippe å stå alene med mye måking en uke. Det vil bli satt opp 3 leiligheter ilag på måking, det kommer skjema med oppsett.

Minner om at det selvsagt er ønskelig at alle hjelper til dersom det skulle komme mye snøfall en uke.

Forslag til vedtak
Endre rutiner for måking

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vognstølen 18 H

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vognstølen 18 H som viser et underskudd på kr 79 269. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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 de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 3. juni 2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 293	801 983	7 293	170 867
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-79 269	-685 636	47 800	-39 000
Tilbakeføring av avskrivning 11	13 961	13 961	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 13	350 000	4 584 499	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-121 119	-4 707 515	-124 000	-115 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	163 574	-794 690	-76 200	-154 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	170 867	7 293	-68 907	16 867
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	303 293	59 220		
Kortsiktig gjeld	-132 426	-51 927		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	170 867	7 293		

BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H
ORG.NR. 954 765 806, KUNDENR. 6669

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	718 740	653 400	719 000	776 000
SUM DRIFTSINNEKTER		718 740	653 400	719 000	776 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-13 961	-13 961	0	0
Revisjonshonorar	3	-21 500	-15 375	-16 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-47 855	-46 015	-48 500	-51 000
Konsulenthonorar	4	-107 870	-172 948	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-79 143	-588 004	-55 000	-150 000
Forsikringer		-55 825	-52 138	-58 000	-58 000
Kommunale avgifter	6	-119 036	-112 785	-119 000	-128 500
Energi/fyring		-7 936	-39 196	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 126	-78 773	-81 700	-94 500
Andre driftskostnader	7	-8 401	-42 494	-20 000	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-548 653	-1 161 689	-463 200	-530 000
DRIFTSRESULTAT		170 087	-508 289	255 800	246 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 525	5 828	0	0
Finanskostnader	9	-250 880	-183 175	-208 000	-285 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-249 355	-177 347	-208 000	-285 000
ÅRSRESULTAT		-79 269	-685 636	47 800	-39 000
Overføringer:					
Udekket tap		-79 269	-685 636		

BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H
ORG.NR. 954 765 806, KUNDENR. 6669

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	697 500	697 500
Andre varige driftsmidler	11	17 451	31 413
SUM ANLEGGSMIDLER		714 951	728 913
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	77
Forskuddsbetalte kostnader		27 179	25 132
Driftskonto OBOS-banken		276 114	34 010
SUM OMLØPSMIDLER		303 293	59 220
SUM EIENDELER		1 018 245	788 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 14 354,55		157 900	157 900
Udekket tap	12	-4 064 521	-3 985 252
SUM EGENKAPITAL		-3 906 621	-3 827 352
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 792 439	4 563 558
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 792 439	4 563 558
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 592	10 940
Leverandørgjeld		92 056	39 925
Påløpte renter		25 214	1 062
Påløpte avdrag		9 564	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 426	51 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 018 245	788 133
Pantstillelse	14	5 096 700	10 746 700
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.04.2024
Styret i Borettslaget Vognstølen 18 H

Jannicke Garen Svardal

Anders Johan G Pedersen

Håkon Solheim



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	718 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	718 740

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 500.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 782
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 588
Andre konsulentonorarer, Kristoffersen Takst AS	-2 500
SUM KONSULENTHONORAR	-107 870

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 445
Kostnader dugnader	-1 771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 143

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 891
Vann- og avløpsavgift	-42 034
Feieavgift	-4 988
Renovasjonsavgift	-36 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-119 036

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 968
Lyspærer og sikringer	-1 782
Andre fremmede tjenester	-220
Andre kontorkostnader	-593
Bank- og kortgebyr	-3 467
Velferdskostnader	-372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 401

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 505
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20
SUM FINANSINNTEKTER	1 525

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-233 192
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 603
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-250 880

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	697 500
SUM BYGNINGER	697 500

Tomten ble kjøpt i 1961

Gnr.161/bnr.80

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter	
Kostpris	69 807
Avskrevet tidligere	-38 394
Avskrevet i år	-13 961
	17 451
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 451

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 961
--------------------------------	----------------

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-4 584 499	
Nedbetalt tidligere	20 941	
Nedbetalt i år	116 968	
		-4 446 590

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-350 000	
Nedbetalt i år	4 151	
		-345 849

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 792 439
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	157 900
Pantelån	4 792 439
Påløpte avdrag	9 564
TOTALT	4 959 903

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	697 500
TOTALT	697 500

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.24

Selskapsnummer: 6669 Selskapsnavn: Borettslaget Vognstølen 18 H

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jannicke Garen Svardal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Solheim og Kornelius Mandelid er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jannicke Garen Svardal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Håkon Solheim

☐ Kornelius Mandelid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ragnar Finden

Sak 7 AOG - status

Informasjon

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Nævdal

Orientering av status i saken

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Bodene som ble vannskadet

Kornelius utdyper dersom spørsmål

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fasade

Orienterer

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Pipene

Orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Dugnad

Orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Måking

Endre rutiner for måking

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H

Organisasjonsnummer: 954765806

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jannicke er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Håkon foreslått. Som protokollvitner ble Håkon og Kornelius foreslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

- Det er ønskelig å spare opp egenkapital i borettslaget. OBOS ser over regnskapet og det kan som beskrevet bli endringer i felleskostnader, dette til informasjon.
- Borettslaget har fått mail fra forsikringsselskapet vårt (if) om at vi kommer til å få tilbake penger på forsikringen ifbm utgifter til dreneringsarbeidet. Styret har sendt inn dokumentasjon på utleggene borettslaget har hatt og venter på tilbakemelding på hvor mye man får refundert.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Styrets innstilling

Det foreslås videreføring av kr 0 i godtgjørelse for styret, slik at pengene heller kan komme borettslaget til gode.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 0

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Styret

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jannicke Garen Svardal (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jannicke Garen Svardal



Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Finden (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnar Finden

Medlem_ (1 år)

Følgende ble valgt:

Marthe Blom (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marthe Blom

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

O O (1 stemme)

Følgende stilte til valg:

O O

7. Saker fra andelseiere

Utelyset i nordenden av blokken er ute av drift, det er komst ønske om at dette utbedres til høsten.

Styrets innstilling

Kornelius har gjort en god jobb med mange av utelysene, styret ønsker også at det siste utelyset blir reparert og tatt i bruk.

Forslag til vedtak:

Utbedring av ett utelys i nordenden av blokken



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Dugnad

Borettslaget fortsetter med en til to dugnader i året, og planlegger dugnad til høsten.

Forslag til vedtak:

Dugnad gjennomføres til høsten



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Diverse

- Minner om at borettslaget har ansvar for å sette ut boss siste kvartal hvert år, liste og informasjon kommer når dette nærmer seg.
- Snømåking: Det fungerte fint med systemet som ble innført i fjor, vi forsøker også denne vinteren med at tre andeler har ansvar for en uke, med rulling. Dette for at det ikke skal bli mye ansvar for en person når det snør mye. Alle hjelper til når de har mulighet i tillegg
- Trappevask: fortsetter som før. Dersom ikke listen er oppdatert har man altså ansvar for å vaske hver 10. uke, selv om det skulle stå navnet til tidligere andelseier på vaskelisten
- Samtlige oppfordres til å ha Vibbo-appen og å være medlem i Facebookgruppen «Vognstølen 18H»

Forslag til vedtak:

Vi fortsetter som før, kun til orientering

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H

Organisasjonsnummer: 954765806

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. juni kl. 18:00 til 3. juli kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jannicke er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marthe og Ragnar valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forslag 1

Forslag 1 – Lån + økte felleskostnader (20 %)

- Opptak av lån på kr 200 000 – 250 000 for å bedre borettslagets likviditet og dekke faste kostnader.
- Økning i felleskostnader på 20% fra september

Forslag til vedtak:

Det er fire alternativer

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag 2

Forslag 2 – Ekstra innbetaling + økte felleskostnader

- Engangsinnbetaling fra hver andelseier (kr 15-20 000)
- Økning i felleskostnader med 20 %.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 3

Forslag 3 – Økte felleskostnader (40 %) med justering etter nyttår

- Økning i felleskostnader med 40 % etter anbefaling fra OBOS.
- Forutsetter reduksjon av felleskostnader etter nyttår, dersom økonomien tillater det.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag 4

Forslag 4 – Større lån + moderat økning i felleskostnader

- Opptak av større lån.
- Økning i felleskostnader med ca. 10 % fra september.

Forslag til vedtak:

Det er fire foeslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vognstølen 18H
5096 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre