FANAHAMMEREN 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Info fra OBOS
Vedtekter
Husordensregler
Havnevedtekter
Årsberetning
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Fanahammeren 24 5244 FANA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1920
BRA: 104 m^2
BRA-i: 104 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	12	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Fanahammeren 24
5244 Fana

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32837

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 20mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.
Eier opplyser at det tidvis kan oppleves svak lufting av avløpsrør som fører til sen avrenning.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

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

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Fordelerskap er plassert i bod.
Stoppekran plassert i bod.

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

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger anbefales å skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i gang inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 13 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det registreres manglende deksel til elkobling på beredere, eier opplyser om at dette blir utbedret.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon.
Det er ikke avtrekk i bod.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og type ventilasjon

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
20mm høydeforskjell fra dør til sluk.
11mm fall målt 80 cm fra sluk.
Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger
Det registres mindre hakk i overflate på enkelte fliser.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det registreres hull i enkelte fliser, antatt fra eldre innredning.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres noe riss/sprekker i flisfuger og det registreres mindre hall i overflate på flis.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det registreres hull i fliser fra eldre innredning.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Atle Tvedt** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Bente Tellevik Tvedt** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fanahammeren 24, 5244 Fana**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	13	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	18	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1920**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade med teglstein.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. 1 -stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og vaskerom, ellers malte overflater
Tak: M alte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2021:
- Lagt nye parkett gulv.
- Malte alle overflater(ikke våtrom/bod).
- Endret noe på kjøkkeninnredning, lagt til mikro og fryseskap.
- Nye baderomsmøbler.
2020:
- Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING:
Gasspeis i stue, ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygget er opprinnelig er fra 1920 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	104	104	0	0	9
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**109**	**104**	**5**	**0**	**9**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	104	104	0	0	9
Totalt m²	**104**	**104**	**0**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	104	100	4	Entré (2,3m2). Gang (15,4m2). Soverom 1 (14,3m2). Vaskerom (3,5m2). Soverom 2 (9,4m2). Bad (4,2m2). Stue/kjøkken (46,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,48m.	Bod (3,1m2).
Totalt m²	**104**	**100**	**4**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	5	0	5		Bod (4,6m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue på ca 8,5m2.
Dekket bekledd med skiferstein.
Rekkverk med glass.

Terrassen er belagt med stein. Tettesjikt under flis er ukjent.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2005 og et vindu i stue 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille er antatt i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

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

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 20mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Gasspeis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er opplyst om det er årlig kontroll/sjekk av gasspeis.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Fungerte ved enke test på befaringsdagen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukkingsapparat fra 2015, så 10 år i år, bør skiftes i 2025.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt avløpsrør oppgradert i 2005.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.
Eier opplyser at det tidvis kan oppleves svak lufting av avløpsrør som fører til sen avrenning.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt oppgradert i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Fordelerskap er plassert i bod.
Stoppekran plassert i bod.

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

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger anbefales å skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Antatt elanlegget oppgradert i 2005.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i gang inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 13 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det registreres manglende deksel til elkobling på beredere, eier opplyser om at dette blir utbedret.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjonsanlegg fra 2005.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon.
Det er ikke avtrekk i bod.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og type ventilasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er antatt oppgradert i 2005.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
20mm høydeforskjell fra dør til sluk.
11mm fall målt 80 cm fra sluk.
Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger
Det registres mindre hakk i overflate på enkelte fliser.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Det registreres hull i enkelte fliser, antatt fra eldre innredning.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er antatt oppgradert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres noe riss/sprekker i flisfuger og det registreres mindre hall i overflate på flis.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det registreres hull i fliser fra eldre innredning. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Vegghengt toalett. - Opplegg for vaskemaskin. - Benkeplate med vask.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang mot vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet området. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250356

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Atle Tvedt	Bente Tellevik Tvedt

Gateadresse
Fanahammeren 24

Poststed	Postnr
Fana	5244

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 74250356

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt inn ny baderoms innredning og innredning på vaskerom.
Arbeid utført av	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Skiftet jordfeilbryter.
Arbeid utført av	Skaar Elektro

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

Beskrivelse	Lader på garasje tak.

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

Document reference: 74250356

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikeholdsarbeid fasade.
Arbeid utført av	I regi av borettslag

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre i en leilighet i bygget. Dette er tatt hånd om.

Document reference: 74250356

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 74250356

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Tvedt	447b7d375828a5bd0b7d d7255e071908bc0d9e43	19.06.2025 11:45:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Tvedt	74289325b1c53e0de8f1b c254b6eecb358e7a07c	18.06.2025 10:26:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250356

- → 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

BASISKART

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/13/0/0
Adresse: Fanahammeren 24, 5244 FANA m.fl.

N



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

INFO FRA OBOS

Vikebø & Jørgensen AS
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen AS v/Benedicte Tronstad
Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN
E-post: WM120_3003126@usermail.webmegler.no

8581785 6180/18 11.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.06.2025.

Boligselskap:	6180 Borettslaget Stend Mølle
Organisasjonsnr:	987.091.452
Andelseier:	Bente Tellevik Tvedt Atle Tvedt
Leieobjektnr:	18
Adresse:	Fanahammeren 24, 5244 FANA
Andelsnummer:	18
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	http://www.stendmolle.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90338808.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Søknad om godkjenning av ny andelseier skal sendes til stendmolle@styrerommet.no
- Ved salg av andel, følger båtplass med. Administrasjonskostnader for eierskifte etter gjeldende prisliste.
- Samtlige andelseiere blir belastet med kr 750 for båthavn i januar. I juli blir de som faktisk har båt i havnen, belastet for ytterligere kr 750.
- Borettslaget har IN avtale - avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan innbetales 30.03, 30.06, 30.09 og 30.12. Dersom slik nedbetaling er aktuelt, må andelseier ta kontakt med forretningsfører.
- Eierskifter skal meldes til forkjop@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* NORDEA-60098005512	A	573.112,-	5 år 10 md.	4		Flyt	6,80%
* NORDE1-65248102203	A	1.593.482,-	16 år 1 md.	4		Flyt	6,80%
* NORDE2-65248102998	S	125.000,-	2 år 1 md.	4		Flyt	6,80%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.337,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.213,-
A konto gass	500,-
Tv-anlegg	624,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.137,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	510,-	298,-	21.878,-	2.626,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* NORDE1-65248102203	0,-	0,-
* NORDE2-65248102998	2.626,-	100,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Lilleskare tlf.55 94 27 48 ev. pr. e-post: alexander.lilleskare@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Heid Fanahammeren 24 M, 5244 FANA, e-post: sheid@online.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

BORETTSLAGET STEND MØLLE

tilknyttet

STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling 16.03.2004
endret på ekstraordinær generalforsamling, 23. november 2004
endret på ekstraordinær generalforsamling 13. desember 2005
endret på ekstraordinær generalforsamling 30. januar 2007
endret på ordinær generalforsamling 08. mai 2025

VEDTEKTER

for BORETTSLAGET STEND MØLLE, org nr. 987 091 452

tilknyttet STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.2004, sist endret den 28.04.2022.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

BORETTSLAGET STEND MØLLE er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Forretningsfører er OBOS Region Stor-Bergen.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB og arbeidsgivere til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(I) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(I) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
B/L STEND MØLLE

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø og trivsel på eiendommen.

Grunnprinsippene er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. - Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser og styret har derfor fastsatt noen husordensregler.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av vedtektene. Kfr. Vedtektene § 4-1 (5)

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro på eiendommen og i leilighetene. Skal du ha fest, er det lurt å si fra til naboene på forhånd.
HØY MUSIKK	Radio, stereoanlegg og TV skal anvendes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.
BORING OG BANKING	Boring og banking kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på hverdager.
GRILLING	Det er ikke tillatt å grille med grillkull, kun gass eller strøm. Husk alltid og vise hensyn til vær, vind og naboer.
PRIVAT RENHOLD	Banking og risting av tepper, matter o.l. foretar du ikke fra vindu eller balkong.
BOSS	Alt boss og avfall skal pakkes godt inn og legges i bosscontainerne i bosshuset. I papirbeholderne skal det kun legges papp og papir.
SKADER MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Det må søkes til styret før man anskaffer seg hund eller katt og rette seg er de praktiske regler som gjelder for dyrehold.

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen, den 22.03.2006
Styret i B/L Stend Mølle

HAVNEVEDTEKTER

Vedtekter for Stend Mølle Båthavn

Fastsatt av interimsstyret i B/L Stend Mølle den 30. mai 2005 og stadfestet av Generalforsamlingen i B/L Stend Mølle den 20. november 2005.
Revidert på Generalforsamling 11. mai 2011.
Revidert på Generalforsamling 15. mai 2018

§1

Stend Mølles båthavn eies og drives av B/L Stend Mølle i samsvar med de særbestemmelser som er fastsatt nedenfor.

§2

Til hver andel i B/L Stend Mølle hører det med en rett til å leie en båtplass i Stend Mølles båthavn. Denne retten er regulert i kjøpskontrakt som beskriver breddemeter 2,5 – 3,0 – 3,6 – 4,5. Denne retten er ikke omsettelig da denne er uløselig knyttet til andelen i B/L Stend Mølle. Båtplass gir rett til fortøyning av egen båt.
Framleie og utlån er ikke tillatt.

Standard utligger er 6 meter lang. Båter kan ikke være mer en 8 meter lange hvis båtplassen har standard utliggere. Det er en del lengre utliggere men disse er privateid. Styret administrerer driften av båthavnen og vil jevnlig publisere oversiktskart med fordeling av båtplass ut fra følgende kriterier:

1. Sikkerhet i havnen
2. Bås bredde ifølge kjøpekontrakt
3. Båtens størrelse
4. Eiers ansiennitet
5. Behov for strøm, vann osv.

Den sørligste kaien (Nr.1) vil så langt mulig være gjeste kai, tilgjengelig for kort-tids besøkende i båt.

Dersom noen vil gjøre sin rett gjeldende utenom den årlige tildelingen, kan det ta tid før man er tildelt riktig plass. Styret kan tildele større båtplasser enn det som er kjøpt og eller en ekstra båt, dersom dette ikke går på bekostning av andre andelseiere.

§3

Styret fastsetter bryggeleie for havnen

Andelseier med båtplass betaler basert på faktor 1. Andelseier uten båtplass betaler basert på faktor 0,5.

Økning i båtplass bredde + 1 faktor for hvert trinn. Dersom man er påkoblet strøm vil man bli belastet for strømforbruket. For å bruke strøm må båten ha en minusmåler installert. Tilfeldig strømforbruk (høytrykks-spyling, poleringsmaskin etc.) vil ikke bli belastet..

§4
Båter ved båthavnens brygger skal være forsikret. Hvis skade er forårsaket eller skjedd på brygge eller annen båt, skal dette straks meddeles styret.

§5
Vedlikehold av brygger i B/L Stend Mølles båthavn forutsettes inkludert i bryggeleie. Det tas imidlertid ikke ansvar for skader eller konsekvenser som kan oppstå som følge av brudd på fortøyningsgods uavhengig av om skaden skyldes at ens egen båt har kommet i drift eller at en annen båt har slitt seg og forårsaket skade, eller skyldes andre hendelser som brudd på fortøyningsgods kan medføre.

Strøm og vann er tilgjengelig på bryggene. Borettslaget er ikke ansvarlig for konsekvenser som følge av strømbrudd på strømtavler eller strømforsyning for øvrig. Slike avvik må rapporteres til styret. Det forutsettes at den enkelte eier selv følger opp sine respektive båter.

§6
Den enkelte har ansvar for å påse at båten er forsvarlig fortøyd og avfendret, samt å holde orden og renslighet på og ved bryggene. Det er forbudt å slippe enhver form for avfall, oljesøl eller lignende i havneområdet. Ved tildeling av båtplass og ved nyanskaffelse av båt må det tas hensyn til båtplassens størrelse (lengde og bredde), slik at denne ikke overbelastes, eller sjenerer. Båtens lengde skal ikke overstige 3 ganger båtplassens bredde, og maksimum lengde er 42 fot. Deler av fortøyd båt må ikke på noen måte sperre, eller utgjøre fare for gangpassasjen på bryggene. Joller skal ikke fortøyes sammen med båten. Joller kan plasseres innerst på sydsiden av kai 4 så lenge der er ledig plass.

§7
Hvis båteieren ikke overholder disse regler er det å betrakte som brudd på B/L Stend Mølles husordensregler. Styret i borettslaget vil i slike tilfeller sende en skriftlig advarsel, dersom forholdet ikke blir rettet vil vanlige prosedyrer ved brudd på husordensregler bli lagt til grunn for den videre behandling av saken.

§8
Generalforsamling kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Godkjent av B/L Stend Mølle Borettslags generalforsamling 15. mai 2018.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6180
BORETTSLAGET STEND MØLLE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STEND MØLLE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Gjesteleiligheten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Masterkey
8. Nye vinduer i borettslaget
9. Fremlegge generalforsamlingsprotokoll fra 20.09.2009
10. Endring av vedtekter
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET STEND MØLLE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6180 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Masterkey

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pr i dag har vår låsleverandør, Låssenteret as Heikki Bruvik, masterkey til borettslaget. Ved behov for å låse opp en leilighet kan de rykke ut til en pris på ca kr 7500 – avhengig av tidspunkt. En masterkey koster kr 500. For å kunne håndtere nødsituasjoner raskt er det ønskelig at vi har en masterkey tilgjengelig i borettslaget.

Det er ikke krav om at beboerne i borettslaget må ha lås til boenheten som er en del av vårt låssystem.

Det er ønske om at vi har en masterkey tilgjengelig i borettslaget. Den skal oppbevares i en egen digital nøkkelsafe i et avlåst teknisk rom med begrenset adgang. Dette gir en form for to trinns sikkerhet. Fordeler med å ha en slik nøkkel i borettslaget er lettere tilgang til leiligheter ved akutt sykdom, brann og røykutvikling, vannlekkasjer, tekniske innretninger som feiler, for eksempel alarmer som utløses etc. Nøkkelen skal kun brukes i nødsituasjoner, og ikke brukes til å låse inn familie, venner håndverkere etc.

Kun vaktmester og styreleder skal ha koden til denne nøkkelboksen. All bruk av masterkey skal loggføres.

Forslag til vedtak
Borettslaget anskaffer en masterkey, og implementerer ovennevnte rutiner for håndtering av denne.

Sak 8

Nye vinduer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Bjørn Waldemar Nilsen Leilighetsnr. 16 - Andelsnr. 16 - H0301

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angående saker som ønskes tatt opp på generalforsamling ønsker vi og få vurdert muligheten for nye vinduer i borettslaget. Det er kjent at flere andelseiere allerede har fått skiftet ut vinduer. Men det er fremdeles mange som ikke har fått nye. Vinduene er snart 20 år gamle og begynner og bli i dårlig forfatning. Det er også et belegg på disse gamle vinduene som er umulig og vaske bort. Slik har det vert fra borettslaget var nytt.

Hadde også vert ønskelig med vinduer som kan vippes inn for lettere renhold.

Styrets innstilling
Utskifting av vinduer foretas i dag ved behov. Årsakene til utskifting varierer, men det er stort sett som følge av råteskader forårsaket av vannlekkasjer rundt vinduene, og ikke selve vinduet.

Et så stort prosjekt vil bli kostbart, og medføre en betydelig økning av månedsleien. Videre vil det medføre at mange fullt ut brukbare vinduer kastes, noe som ikke er i tråd med et forsvarlig miljøfokus.

Styret mener at det ikke er miljømessig eller økonomisk forsvarlig å foreta en slik storstilt utskifting av vinduer som et forbyggende tiltak. Styret mener at dagens filosofi med tilstandsbasert vedlikehold bør videreføres.

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer utføres som en del av tilstandsbasert vedlikehold.

Sak 9

Fremlegge generalforsamlingsprotokoll fra 20.09.2009

Forslag fremmet av:
Knut Thunes Leil 3.3 Andel 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret fremlegge generalforsamlingsprotokoll fra 20.09.2009, med innkalling og vedlegg (avtale med utbygger 07.09.2009). Dokumentene kan publiseres på Vibbo.

Begrunnelse: Godkjenning av oppførte tak over trappeløpene i Bryggehus 2, er basert på generalforsamlingsvedtak fra september 2009. Endelig godkjenning etter Plan- og bygningsloven er datert 18.11.2024. (referanse: BYGG-2024/17743-6). Det ble oppført to overbygg uten sidevegger etter år 2009. Disse overbyggene ble erstattet med tette overbygg i desember 2018-januar 2019. Forliket med utbygger fra 2009 bruker ordene «med åpninger i sidene». Forslagstiller mener denne ordlyden passer bedre med takkonstruksjonene som var oppført mellom 2010 og 2018, enn de tette konstruksjonene som ble oppført ved årsskiftet 2018-2019.

Styrets innstilling

I 2009 var det ikke etablert de samme grundige rutinene som OBOS har i dag, så hverken Stend Mølle brl eller OBOS har arkiv som inneholder nevnte dokumenter.

For øvrig er den underliggende saken grundig behandlet i flere omganger også med aksept fra aktuell andelseier, så styret anser denne saken for ferdig behandlet.

Dagens tak over trappeløpene i B2 er nå byggemeldt, godkjent av kommunen og lovlig oppført.

Forslag til vedtak

Saken avvises.

Sak 10

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. (Vedtektene § 11.1)

1-1 Formål

(2) Endres til «forretningsfører er OBOS Region Stor-Bergen»

8-1 Styret

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

Havnevedtektene §3

Dagens tekst:

Dersom man er påkoblet strøm vil forbruk bli avlest høst og vår.
Kabel med måler skal benyttes, og båteier har ansvar for at denne fungerer som den skal til enhver tid. Om det er behov for kabel, er det båteiers ansvar å skaffe ny, type LeadMaster IP44, 16A, 230V, 2,5mm, 10m
vår.

Endres til:
Dersom man er påkoblet strøm, skal forbruket avleses om våren.

Kabel med måler eller måler som er koblet til stikkontakt inne i båten skal benyttes. Båteier er ansvarlig for å lese av strømforbruket, som skal sendes inn til styret v. havnesjefen. Dato for innsending av forbruk vil bli kunngjort på Vibbo.

Styrets innstilling
De foreslåtte endringene vedtas

Forslag til vedtak
De foreslåtte endringene vedtas

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Heid

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Krokeide

- Tolv Tvinnereim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Mowinckel
- Sara Aarekol

Vedlegg

1. Valgbrev 25 .pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Steinar Heid

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arnt Olav Fromreide

Sak 13

Valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Larsen
- Terje Rasmussen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets leder: Steinar Heid 24 M

Styremedlem: Ingunn Sognefest 24 K - Økonomi

Styremedlem: Arnt Olav Fromreide 24 N - Byggvedlikehold

Styremedlem: Ottar Uthaug 24 J - Havnesjef

Styremedlem: Susanne Gade Utne 24

Varamedlem: Henrik Mowinckel 24

Varamedlem: Yngve Michelsen 24 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS:

Delegert: Steinar Heid 24 M

Vara delegert: Arnt Olav Fromreide 24 N

Valgkomiteen

Arne Larsen 24

Terje Rasmussen 24 L

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, nyhetsoppslag fra styret og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Stend Mølle

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter. Borettslaget Stend Mølle er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987091452, og ligger i BERGEN kommune gårds- og bruksnummer: 97 13 84

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Region Stor-Bergen i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Roger Sleire.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen i fjor har det vært avholdt 8 styremøter. Alle styremedlemmer og varamedlemmer har vært innkalt til møtene. Samarbeidet i styret har fungert godt gjennom året.

Økonomien er tilfredsstillende, men det krever stram økonomistyring. Styret så seg nødt til å øke felleskostnadene med 5 % fra årsskiftet. Borettslaget vårt fremstår som velstelt og godt vedlikeholdt.

Denne perioden har vært preget av å avslutte flere store og tunge saker, og styret har hatt god hjelp fra Arne Larsen og Terje Rasmussen for å holde på kontinuiteten i saksbehandlingen.

Heisen i Møllen ble oppgradert i første halvdel av august 2024, og var ute av drift i ca 14 dager.

Heisen skulle ha en planlagt hovedservice. I forbindelse med planene for dette ble det besluttet at heismotor og en del andre elementer skulle skiftes ut når vi allikevel måtte ta heisen ut av drift. Omfanget ble utvidet fordi flere kritiske deler var så gamle at det ville bli vanskelig å skaffe reservedeler. Konsekvensen av å vente med utskifting ville bli at vi måtte forvente et svært langt og uplanlagt driftsavbrudd i tillegg til at en slik reparasjon ville bli svært kostbar. Heisen ble oppgradert i henhold til planer både med hensyn til nedetid, kostnader og kvalitet.

Det har i lengre tid vært utfordringer med avløpssystemet vårt. Det lekket vann inn systemet, og pumpene som skal pumpe avløpsvannet vårt opp til offentlig kloakk, ble ødelagt. Vi fikk avklart at dette er en forsikringssak. Først ble hele avløpssystemet vårt tømt og inspisert. Det viste seg at det kun var lekkasje inn i det siste leddet – pumpekummen. Leverandøren av slike kummer la om produksjonen, så vi måtte vente nesten 6 måneder før vi kunne få levert ny kum. Nå er kummen skiftet ut, og nye pumper med nytt styringssystem er montert. Det er mye vann som strømmer inn i grunnen i dette området så det ble i tillegg montert en pumpe som kontinuerlig pumper dette vannet ut i diket. Forsikringsselskapet dekket prosjektledelse og alle utgifter relatert til dette prosjektet.

En beboer har anmeldt borettslaget for ulovlig bygging av takene over trappehusene i Bryggehus 2. Ifølge det gamle forliket med OBAS skulle disse takoverbyggene være byggemeldt, men det viste seg at dette ikke var gjort. De opprinnelige takoverbyggene var av så dårlig kvalitet at de ble modifisert, noe som ble vurdert som ikke meldepliktig. Saken har versert i borettslaget i mange år.

Vi ble anmeldt for ulovlig bygging, fikk representanter for kommunen på befaring og fikk krav om rivning av ulovlig oppsatt byggverk, alternativt søke om å få godkjent det som er bygget. Det ble en svært travel høst med utarbeiding av byggesøknad og en søknadsprosess som endte med at takene er godkjent slik de nå framstår.

Vann skaper fremdeles utfordringer for boligmassen vår. Det har vært en lekkasje i taket på Bryggehus 2, og vi har skiftet ut vinduer i Møllen og Bryggehus 2 som følge av råteskader. Det drypper også vann fra betongtaket i parkeringshuset, som kan skade lakken på bilene. I garasjetaket er alle huller boret opp og plugget med einerplugger som et forsøk. Så langt ser det vellykket ut, men dette er ikke en permanent løsning.

Styret arbeider for bedre utnyttelse av gjesteleiligheten. Det er nå installert internett og anskaffet en stor TV-skjerm i dette felleslokalet. Vi ser for oss at beboere kan benytte leiligheten til kreative nabokvelder uten at det belastes leie. Bruk av leiligheten til overnatting for gjester skal ha prioritet. For tiden er det økende bruk av leiligheten.

Det blir stadig korte perioder med mye vintervær. Styringsenheten for varmekablene i bakken opp til parkeringshuset gikk opp i røyk og måtte skiftes. Vi har anskaffet en enkel snøfreser som ble flittig benyttet ved vinterens snøfall. Videre er det etablert en avtale med beboerne i Fanahammeren 26 A og B (Direktørboligen) om at de også skal betale for vinterdrift av vegen.

Det var planlagt å bygge et nytt sykkelskur mellom Møllen og parkeringshuset. Etter en meget vellykket sykkelaksjon fikk vi fjernet så mange sykler som ikke lenger var i bruk at dagens sykkelparkering er stor nok. Midlene til dette prosjektet kan vokse videre på vår miljøkonto, som er midler gitt av OBOS, øremerket miljøtiltak.

Vår vaktmester, Henrik Mowinckel, jobber videre med miljøvennlige metoder for sprøyting av ugress i grusen vår. Det studeres og testes, og krever mye arbeid. Så langt har vi ikke funnet den optimale metoden, men arbeidet fortsetter.

Styret har ellers håndtert en rekke løpende drifts- og vedlikeholdssaker, oppfølging av regnskap og budsjett, HMS-problematikk, bruksoverlating og andre saker mottatt fra andelseierne samt drift av havnen og fellesleiligheten. Organisering av den årlige kontroll av gassanlegget og avregning av forbruk krever også deltagelse fra styret. Dette ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Stort sett har havnen klart de belastningene den har blitt utsatt for bra det siste året, men noen mindre hendelser har det vært.
Havnen har blitt “inspisert” og utriggerne kontrollert to ganger av havnesjefen med hjelp av beboere i forbindelse med vårdugnaden og en egen dugnad om høsten. På høstdugnaden ble det også fjernet noe gammelt fortøyningstau, strammet opp innfestingen til vannslange/strømkabel, m.m.

I desember kontrollerte IMC Diving ankerfestene, landfester, etc., og skiftet det som burde skiftes av bolter/innfestninger i henhold til gjeldende regler. I rapporten fra IMC Diving kom det frem at det var vanskelig å vurdere noen av landfestene fordi åpningen i "bryggeskjørtet" er for liten, så her bør vi lage større åpninger før neste toårsinspeksjon.

Innfestningen til landgangen til gjestebryggen løsnet i en av vinterstormene, så her må det foretas en mindre reparasjon. Styret vil vurdere å skifte ut landgangen med en som har roteringsfeste, slik at innfestningen ikke får så stor belastning når flytebryggen forflytter seg sideveis på grunn av mye vind og bølger.

På nordre brygge røk et av festepunktene mellom to av flytebryggene i høst. Dette ble oppdaget ved en tilfeldighet av Svein, som også var behjelpelig med å få på plass innfestningen igjen.

I begynnelsen av mars løsnet et av flyteelementene på en utrigger, men vi fikk hevet utriggeren og montert flyteelementet på plass igjen.
Det kan være flere grunner til at flyteelementene løsner fra utriggerne, men ofte skyldes det belastningen av groe/blåskjell. Som viser at det er viktig at båteierne rengjør flyteelementene jevnlig (ref. havnevedtektene).

Rednings-/badestigene har denne vinteren vært løftet ut av vannet for å hindre groe. Henrik laget et system, slik at hvis man skulle være så uheldig å falle i vannet, så er det et tau man drar i for å få stigen ned i vannet.

Til slutt vil havnesjefen takke alle som hjelper til når det er noe som må repareres i havnen, og ønsker alle en god sesong på fjorden.

Framover blir det vann og parkeringshuset som vil kreve mest fokus. Vi må finne ut hvor alt vannet i området rundt avløpsanlegget vårt kommer fra, og få dette drenert vekk. Så har vi mye vann som lekker inn i parkeringshuset vårt. Her må det vurderes flere alternativer som drenering, skifte av membran under asfalt på øvre p-dekk, eventuelt legge tak over dette området. Alle berørte parter skal bli hørt før vi beslutter hva som skal gjøres. Vi begynner imidlertid med en trang innkjøring til midtre parkeringsdekk som må modifiseres.

Prosjektet «Fanahammeren avløpssanering», som vi beskrev i forrige årsmelding, skrider sakte fram. Det er nå på plass ny prosjektleder. I årene som kommer blir det bygging av et nytt avløpssystem i Fanafjorden. Det skal legges avløpsrør i sjøen fra Krokeide inn til Fanahammeren, rundt bryggene våre og videre mot Hordamuseet. Mellom kraftstasjonen og naustene skal det bygges en pumpestasjon.

Prosjektet ble sist behandlet i byrådet torsdag 29. februar 2024, og forventet oppstart er nå i løpet av høsten 2025. Her er lenke til prosjektets informative hjemmesider:
https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/vi-bygger-bergen/vann-og-avlop/fornyingsprosjekt/avlopssanering-pa-fanah

Vi jobber for å redusere støyen så mye som mulig både i bygge- og driftsfase. Videre vil vi sikre oss tilgang til sjøen for kajakker mellom nytt pumpehus og naust. Viktigst av alt er at arbeidet med dette anlegget ikke skader bryggeanleggene våre. Vi gleder oss til at Fanafjorden blir reinere!

Det er veldig mye positivt i borettslaget vårt. Vi er svært takknemlige for all dugnadsinnsatsen som legges ned for å vedlikeholde anlegget vårt og ikke minst skape et godt sosialt miljø. Her er det mange som bidrar både på fellesdugnader og med egne prosjekter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Her er det budsjettert med kr 942 000, som er en økning på 12 % på grunn av forventet avgiftsøkning for vann og avløp og renovasjon.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg, men forventes å holde seg høye og usikre også i 2025 og budsjetteres på samme nivå som i 2024.

Forsikring

Det er lagt inn en forsikringsøkning på 15 % pga. en premieøkning på 18 % for bygninger, basert på indeksregulering og skadehistorikk, men mindre økning for eiendeler og ingen økning for havn.

Lån

Borettslaget Stend Mølle har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Årskontingenten for medlemmer i OBOS i 2025 er kr 200 per andel.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra jan 2025. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET STEND MØLLE
ORG.NR. 987 091 452, KUNDENR. 6180

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. 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 fratrukket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 007 729**	**932 853**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		274 341	439 187
Tilbakeføring av avskrivning	16	6 333	6 333
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-19 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-179 599	-184 388
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-154 348	-165 658
Innsk. øremerk. bankkto		-2 855	-1 598
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-56 128**	**74 876**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**951 602**	**1 007 729**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 145 426	1 360 830
Kortsiktig gjeld	-193 824	-353 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**951 602**	**1 007 730**

BORETTSLAGET STEND MØLLE
ORG.NR. 987 091 452, KUNDENR. 6180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		292 717	290 389	294 456	286 440
Innkrevde felleskostnader	2	3 216 624	3 069 312	3 201 544	3 385 560
Ladeinntekter EL-bil		56 630	140 424	0	0
Andre inntekter	3	56 655	64 480	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 622 626**	**3 564 605**	**3 571 000**	**3 747 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-328 298	-317 898	-376 000	-376 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-6 333	-6 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 409	-7 979	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-131 090	-124 495	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-38 772	-43 819	-35 000	-35 000
Kontingenter		-9 800	-9 800	-9 800	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-771 907	-542 795	-995 501	-752 000
Forsikringer		-183 179	-161 175	-177 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-839 595	-804 622	-858 000	-942 000
Andre anlegg	10	-120 607	-87 459	-60 000	-100 000
Energi/fyring	11	-179 088	-216 953	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 812	-350 955	-335 000	-348 000
Andre driftskostnader	12	-262 822	-304 370	-200 000	-209 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 352 712**	**-3 128 652**	**-3 564 801**	**-3 510 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**269 914**	**435 953**	**6 199**	**236 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		154 348	165 658	0	0
DRIFTSRESULTAT		**424 262**	**601 611**	**6 199**	**236 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	24 313	5 922	0	0
Finanskostnader	14	-174 234	-168 346	-173 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-149 921**	**-162 424**	**-173 000**	**-157 000**
ÅRSRESULTAT		**274 341**	**439 187**	**-166 801**	**79 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		274 341	0		
Til annen egenkapital		0	439 187		

BORETTSLAGET STEND MØLLE
ORG.NR. 987 091 452, KUNDENR. 6180

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	112 998 567	112 998 567
Tomt		17 848 973	17 848 973
Andre varige driftsmidler	16	6 333	12 667
Øremerkede bankinnskudd	18	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		88 703	75 406
SUM ANLEGGSMIDLER		**130 942 578**	**130 935 615**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	718
Forskuddsbetalte kostnader		214 364	209 054
Andre kortsiktige fordringer	19	8 654	1 256
Energiavregning	20	213 190	204 933
Driftskonto OBOS-banken		650 719	919 200
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 025	15 180
Sparekonto OBOS-banken		578	558
Innestående i andre banker		48 896	9 932
SUM OMLØPSMIDLER		**1 145 426**	**1 360 830**
SUM EIENDELER		**132 088 004**	**132 296 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital	21	51 453 234	51 178 893
SUM EGENKAPITAL		**51 458 134**	**51 183 793**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 359 158	2 693 105
Borettsinnskudd	22	77 147 900	77 147 900
Annen langsiktig gjeld	23	845 000	845 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	83 988	73 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 436 046**	**80 759 551**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 925	220 614
Skyldige offentlige avgifter	24	20 414	25 972
Påløpte renter		0	41 597

Påløpte avdrag		0	32 380
Annen kortsiktig gjeld	25	34 484	32 538

SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 824**	**353 100**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**132 088 004**	**132 296 444**
Pantstillelse	26	139 848 000	139 848 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.04.2025
Styret i Borettslaget Stend Mølle

Steinar Heid /S/	Arnt Olav Fromreide /S/	Ingunn Sognefest /S/
Ottar Uthaug /S/	Susanne Gade Utne /S/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 841 012
Kabel-TV	322 812
Kapitalkostnader IN lån II	167 592
Tillegg	52 800
Kapitalkostnader på IN-lån	121 404
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	292
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 429
Overført til kapitalkostnader	-292 717
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 216 624**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Båt i havn	8000
Ekstra båtbredde	10400
Ekstra båt	9600
Strøm båtplass	12 705
Nettinnbetalinger	5 800
Utleie felles leielighet	10 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**56 655**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-241 106
Påløpte feriepenger	-34 478
Arbeidsgiveravgift	-60 007
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	8 544
SUM PERSONALKOSTNADER	**-328 298**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 452, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 409.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 266
Bergen Eiendomsrådgivning AS, Söderberg & Partners Vest AS	-34 506
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 772**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 679
Drift/vedlikehold VVS	-2 847
Drift/vedlikehold elektro	-45 105
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 976
Drift/vedlikehold heisanlegg	-398 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 474
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 386
Egenandel forsikring	-6 281
Kostnader dugnader	-6 389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-771 907**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-292 448
Vann- og avløpsavgift	-371 405
Feieavgift	-14 355
Renovasjonsavgift	-161 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-839 595**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-13 605
Forsikring	-22 877
Vedlikehold	-84 125
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-120 607**

SUM ANDRE ANLEGG	**-120 607**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi/fyring	179 088
SUM ENERGI / FYRING	**-179 088**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 198
Verktøy og redskaper	-16 006
Driftsmateriell	-17 218
Lyspærer og sikringer	-199
Renhold ved firmaer	-48 934
Snørydding	-95 000
Andre fremmede tjenester	-23 469

Kontor- og datarekvisita	-568
Trykksaker	-2 850

Andre kostnader tillitsvalgte	-7 452
Andre kontorkostnader	-26 495
Porto	-1 596
Bank- og kortgebyr	-2 500
Velferdskostnader	-3 338
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-262 822**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 875
Renter bank	80
Andre renteinntekter	17 236
SUM FINANSINNTEKTER	**24 313**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Nordea	-118 152
Renter og gebyr på lån Nordea	-11 116
Nordea	-44 966
SUM FINANSKOSTNADER	**-174 234**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	112 844 027
Kostpris/bokført verdi 2008 påkostning bygg	154 540
SUM BYGNINGER	**112 998 567**

Tomten ble kjøpt i 2006
Gnr.97/bnr.13 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse utstyr		
Tilgang 2023	19 000	
Avskrevet tidligere	-6 333	
Avskrevet i år	-6 333	
		6 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 333**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 333**

NOT:17 PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank AB, filial i Norge
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-250 000	
Nedbetalt tidligere	75 000	

Nedbetalt i år	50 000	
		-125 000

Nordea Bank Norge ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2006	-52 695 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 015 259	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	76 730	
Nedbetalt tidligere, IN	41 989 745	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-613 466
Nordea Bank Norge ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2015	-7 444 007	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	794 319	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	52 869	
Nedbetalt tidligere, IN	4 821 779	
Nedbetalt i år, IN	154 348	
		-1 620 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 359 158**

NOTE: 18
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	110
Avs.Sykepenger 2024	8 544
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 654**

NOTE: 20
Brenselregnskap
INNTEKTER

Forskuddsinnbetaling A-konto	-40800
SUM INNTEKTER	**-40800**

KOSTNADER

Gass	253 990
SUM KOSTNADER	**253 990**
SUM BRENSELREGNSKAP	**213 190**
Avregning 2024, fakturert 2025	-168 782
BEHOLDNING GASS	**44 408**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	45 779 158
Egenkapital fra IN tidligere år	46 811 524
Egenkapital fra IN 2024	154 348
Reduksjon EK fra IN	-41 291 796
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**51 453 234**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-77 147 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-77 147 900**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-83 988
Innskudd båtplass	-845 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-928 988**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 025
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 389
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 414**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-34 478
Avregningskonto	-6
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 484**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 147 900
Pantelån	2 359 158
Beregnede IN-forpliktelser	5 674 076
TOTALT	**85 181 134**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	112 998 567
Tomt	17 848 973
TOTALT	**130 847 540**

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Stend Mølle

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	292 717	294 456	1 739	1 %
Innkrevde felleskostnader	3 216 624	3 201 544	-15 080	0 %
Ladeinntekter EL-bil	56 630	0	-56 630	100 %
Andre inntekter	56 655	75 000	18 345	24 %
Sum driftsinntekter	**3 622 626**	**3 571 000**	**-51 626**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-328 298	-376 000	-47 702	13 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Avskrivninger	-6 333	0	6 333	100 %
Revisjonshonorar	-8 409	-8 500	-91	1 %
Forretningsførerhonorar	-131 090	-130 000	1 090	-1 %
Konsulenthonorar	-38 772	-35 000	3 772	-11 %
Kontingenter	-9 800	-9 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-771 907	-995 501	-223 594	22 %
Forsikringer	-183 179	-177 000	6 179	-3 %
Kommunale avgifter	-839 595	-858 000	-18 405	2 %
Andre anlegg	-120 607	-60 000	60 607	-101 %
Energi/fyring	-179 088	-230 000	-50 912	22 %
TV-anlegg/bredbånd	-322 812	-335 000	-12 188	4 %
Andre driftskostnader	-262 822	-200 000	62 822	-31 %
Sum driftskostnader	**-3 352 712**	**-3 564 801**	**-212 089**	**6 %**
Driftsresultat før IN	**269 914**	**6 199**	**-263 715**	**-4 254 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	154 348	0	-154 348	100 %
Driftsresultat	**424 262**	**6 199**	**-418 063**	**-6 744 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 313	0	-24 313	100 %
Finanskostnader	-174 234	-173 000	1 234	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-149 921**	**-173 000**	**-23 079**	**13 %**

Årsresultat	**274 341**	**-166 801**	**-441 142**	**264 %**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stend Mølle

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Stend Mølle** som viser et overskudd på kr 274 341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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

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

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

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 14. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Arne Larsen
Fanahammeren 24
5244 Fana

02.04.2025

Valgkomiteens oppgaver i Borettslaget Stend Mølle

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Arne Larsen	Fanahammeren 24
Terje Rasmussen	Fanahammeren 24 L

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Steinar Heid	Fanahammeren 24 M
Styremedlem	Ingunn Sognefest	Fanahammeren 24 K
Styremedlem	Susanne Gade Utne	Fanahammeren 24

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Yngve Michelsen	Fanahammeren 24 D
Varamedlem	Henrik Mowinckel	Fanahammeren 24

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling
Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **15.04.2025**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post alexander.lilleskare@obos.no

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Borettslaget Stend Mølle
Org.nr. 987091452

OBOS Stor-Bergen

Alexander Lilleskare
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 55942748
alexander.lilleskare@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Steinar Heid	Hoffsveien 61 E
Styremedlem	Arnt Olav Fromreide	Fanahammeren 24 N
Styremedlem	Ingunn Sognefest	Fanahammeren 24 K
Styremedlem	Ottar Uthaug	Fanahammeren 24 J
Styremedlem	Susanne Gade Utne	Fanahammeren 24
Varamedlem	Yngve Michelsen	Fanahammeren 24 D
Varamedlem	Henrik Mowinckel	Fanahammeren 24

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Steinar Heid — Fanahammeren 24 M

Varadelegert
Arnt Olav Fromreide — Fanahammeren 24 N

VALGKOMITEEN

Arne Larsen	Fanahammeren 24
Terje Rasmussen	Fanahammeren 24 L

6180 Borettslaget Stend Mølle
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Heid. Adresse: Fanahammeren 24 M
E-postadresse: sheid@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ottar Uthaug Adresse: Fanahammeren 24 J
E-postadresse: uthaugottar@gmail.com

Navn: Arnt Olav Fromreide Adresse: Fanahammeren 24 N
E-postadresse: aof@live.no

Som nye styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Krokeide Adresse: Korsnesvegen 123, 5244 Fana
E-postadresse: jans-k@online.no

Navn: Tolv Tvinnereim Adresse: Fanahammeren 24P
E-postadresse: jans-k@online.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:Herrik Mowinckel Adresse: Fanahammeren 24.
E-postadresse mowinckelh@gmail.com

2. Navn: Sara Aarekol Adresse: Fanahammeren 24
E-postadresse: sa-a@online.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Steinar Heid Adresse Fanahammeren 24 M

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Arnt Olav Fromreide Adresse Fanahammeren 24 N

Som valgkomité foreslås:

Navn: Arne Larsen Adresse Fanahammeren 24
E-postadresse: alarsen200@gmail.com

Navn: Terje Rasmussen Adresse: Fanahammeren 24 L
E-postadresse: terjerasmu@gmail.com

Dato: 31.03.25 I valgkomiteen for Borettslaget Stend Mølle:

Arne Larsen Terje Rasmussen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 6180 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET STEND MØLLE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

**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.

PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 97/13/0/0
Utlistet 10. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259880724	Grunneiendom	0	Ja	4 457,3 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16825001	31	FANA. GNR 97 BNR 13, 53 OG 84, STEND MØLLE, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.2003	200309848	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16825001	720 - Felles gangareal	33,0 %
16825001	110 - Boliger	27,2 %
16825001	750 - Felles lekeareal	25,5 %
16825001	730 - Felles parkeringsplass	5,8 %
16825001	710 - Felles avkjørsel	5,5 %
16825001	614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag	1,8 %
16825001	310 - Kjørevei	1,0 %
16825001	462 - Småbåthavn	0,2 %
16825001	410 - Park	0,1 %
16825001	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16825001	660 - Bevaringsområder	1,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16825001	31	FANA. GNR 97 BNR 13, 53 OG 84, STEND MØLLE, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.2003	200309848	11,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16825001	730 - Felles parkeringsplass	11,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	97,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,8 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,4 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Fana-Stend	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	99,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
97/2	301222310	-	Bygn.for vannfors.bla. pumpest	Rammetillatelse	03.07.2023	202311376

Andre opplysninger

Skrevet ut 10. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

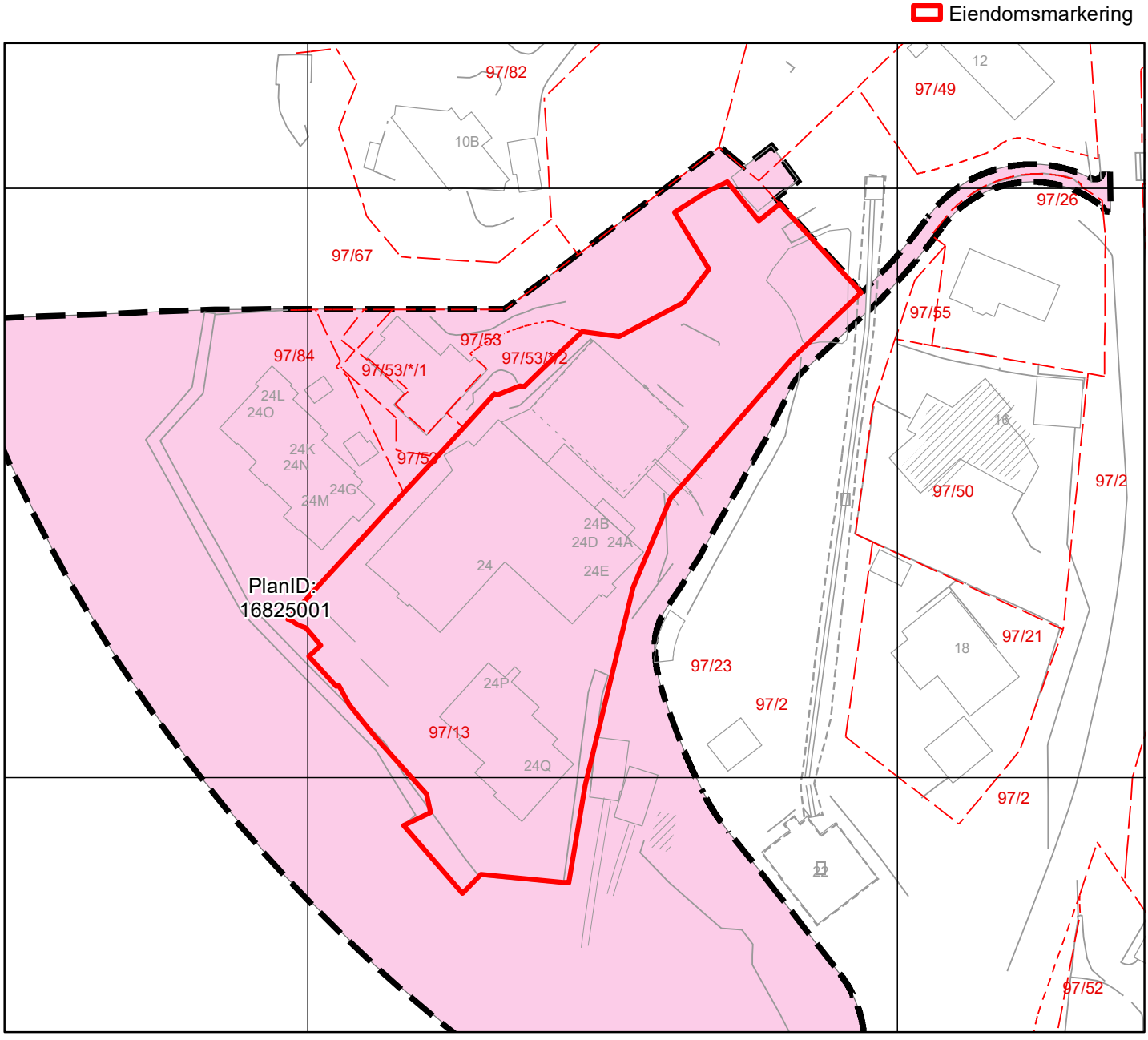
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 97/13/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanahammeren 24 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16825001



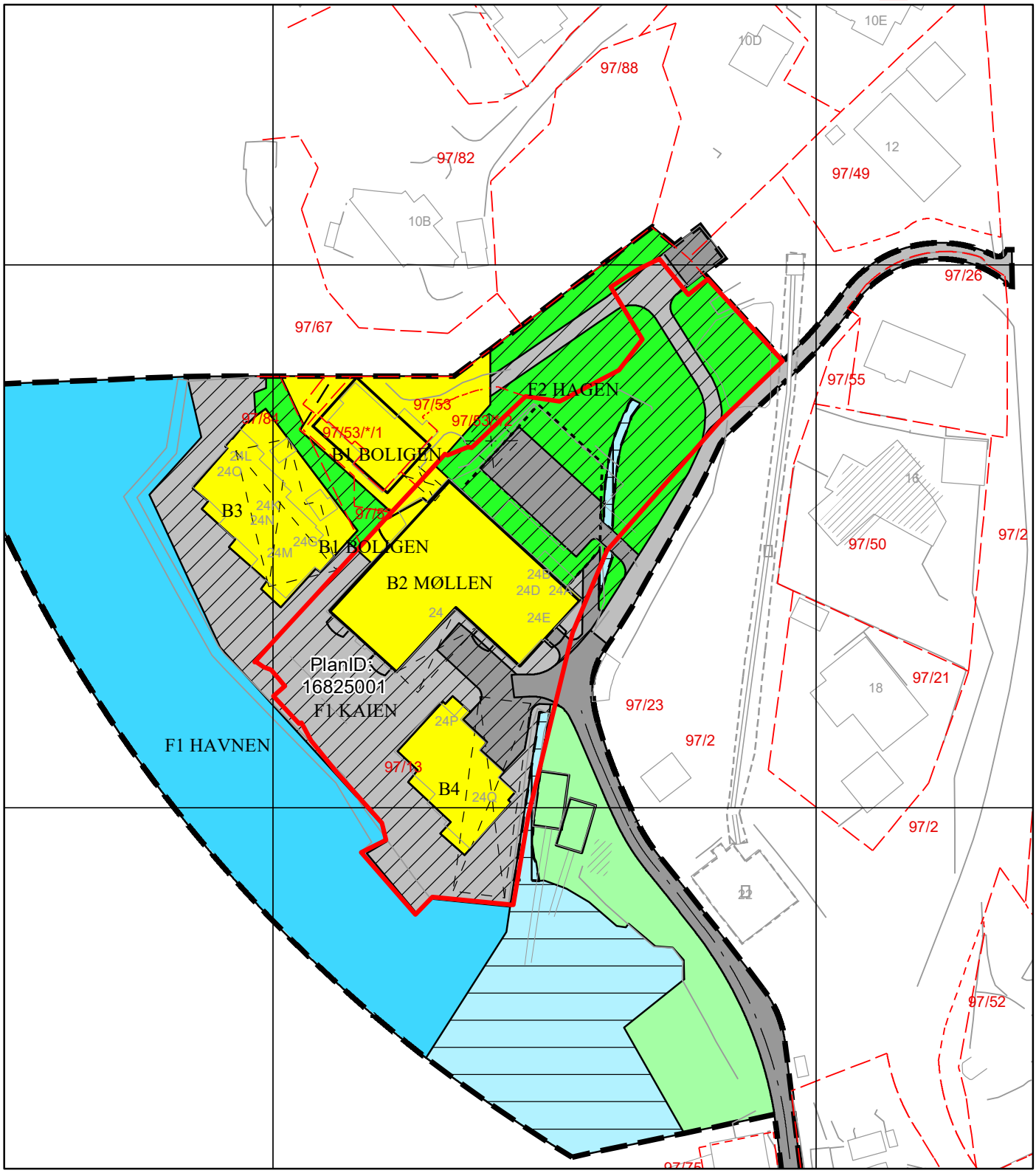
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 97/13/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanahammeren 24 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov


660 - Bevaringsområder

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg


Kjørevei


Gang- / sykkelveg

Park


Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Fellesareal for garasjer

BERGEN KOMMUNE

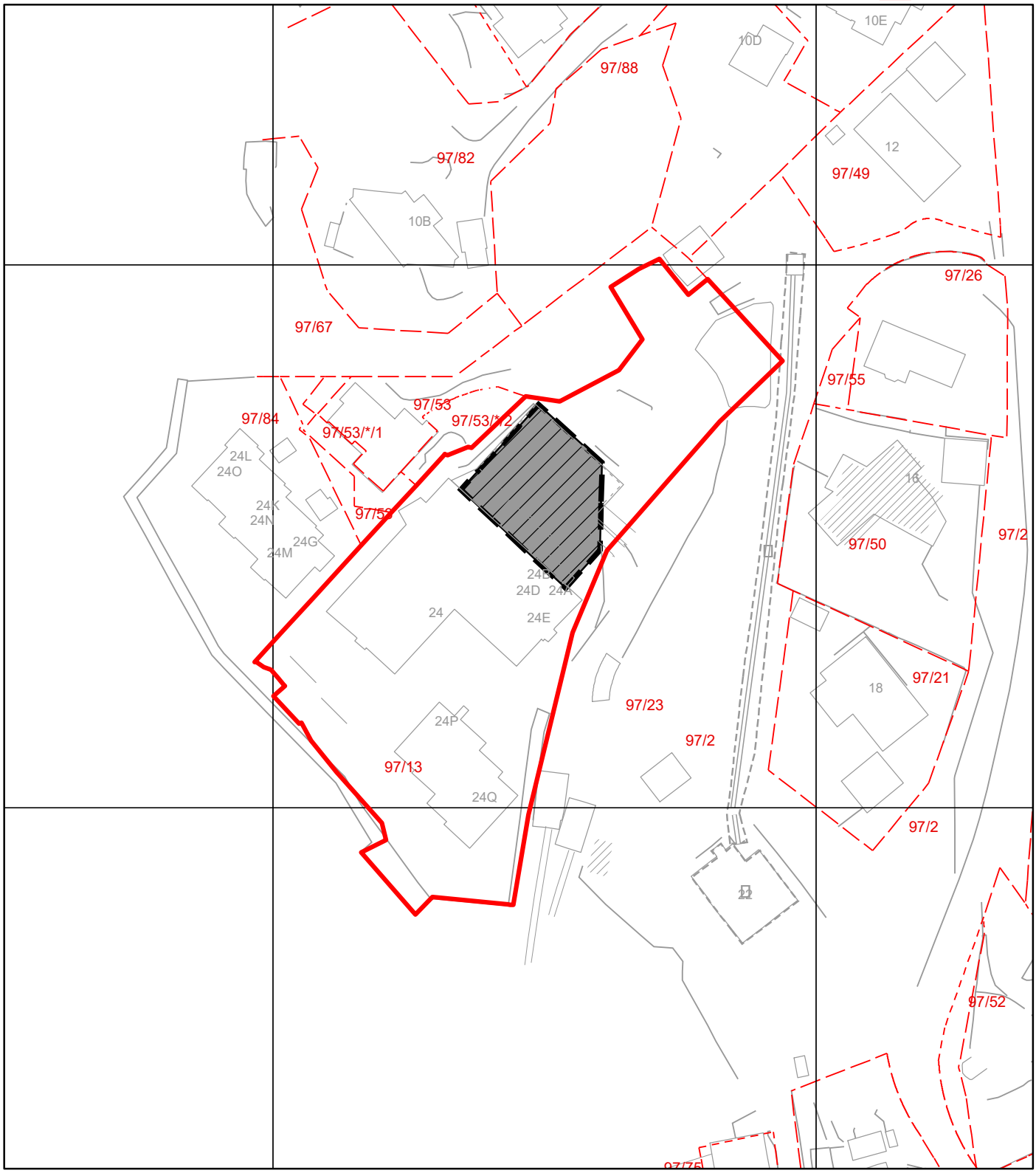
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 97/13/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanahammeren 24 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)



Felles parkeringsplass

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

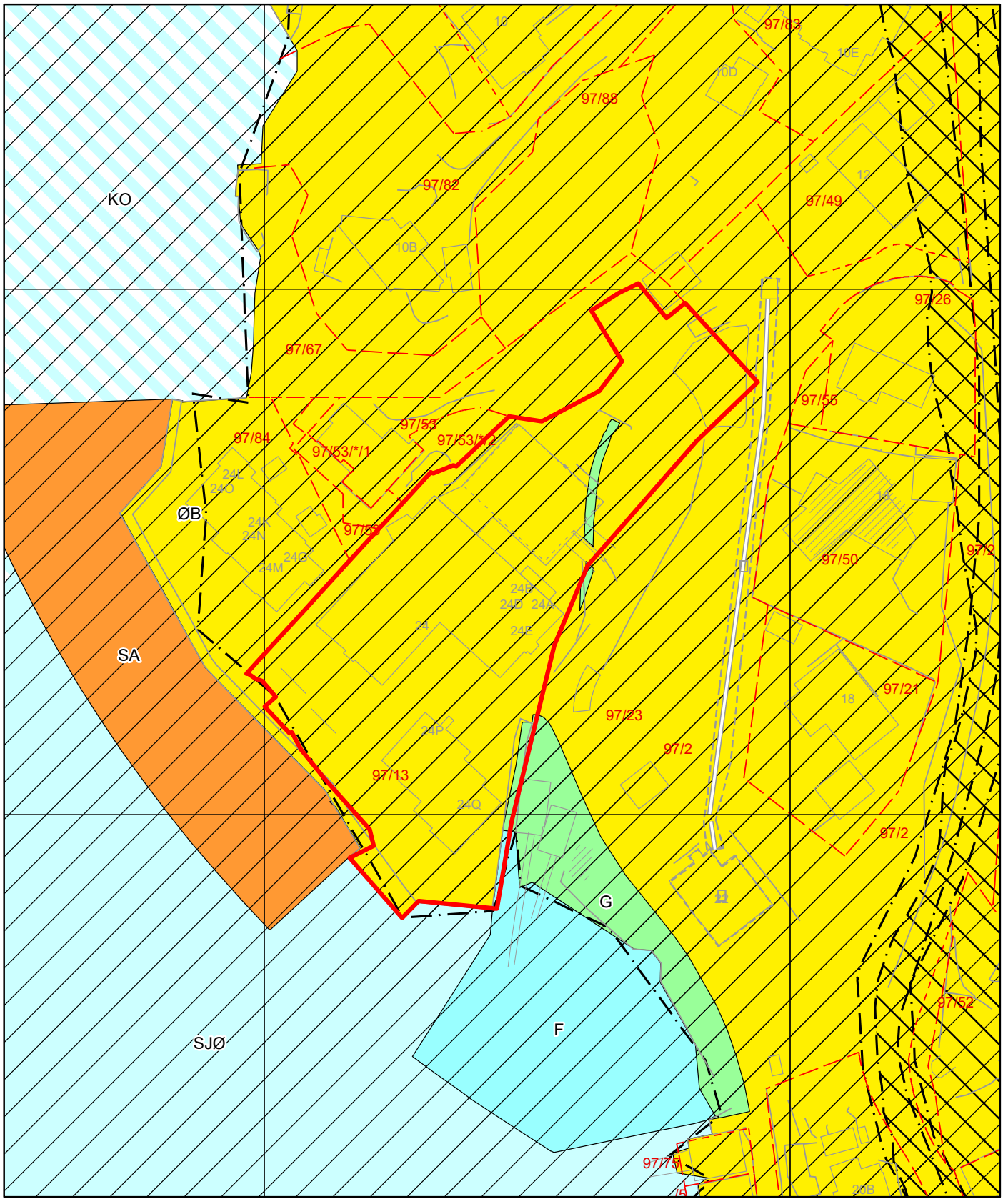
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 97/13/0/0
Adresse: Fanahammeren 24 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone


Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fanahammeren 24
Andelsnr. 18 Orgnr. 987091452 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0356

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 49 64 86

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater