FAGERÅSVEIEN 19A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2025
Ekstraordinært åresmøte 2025
Protokoll
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Fageråsveien 19 A
5067 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/07/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 512
Hjemmelshaver:	Andrea Furelid Nygård
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1959
Tomt:	1 664,4 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andrea Furelid Nygård
Befaringsdato:	27.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plen og diverse beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Elisabeth Heggernes
Kontaktperson: Elisabeth Heggernes

Beliggenhet:
I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode buss- og bybaneforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 958 472 714
Navn/foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 10.04.1956

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 3,2m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet med et gulvareal på 5,2m², ikke måleverdig grunnet skråhimling.
Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 4,7m² og 3,1m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2019/2020 med blant annet:

- Oppgradert våtrommet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert spotter i enkelte av himlingene.
- Montert ny rentbrennende vedovn.
- Lagt nye 1-stavs parkettgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.

- Dusjdørene ble skiftet i 2023.
- Malt ytterdøren i 2023.
- Alle innerdører og dørhåndtak er nye fra 2023.
- Taktekkingen ble skiftet i 2024.
- Pipeløpet ble utbedret i 2024 med innsetting av keramikkrør.
- Montert plate over benkeplaten på kjøkkenet i 2025.
- Skiftet oppvaskmaskin i 2025.
- Oppgradert flere av stikkontaktene.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	62	0	0	3	62	0
Kjellerboder	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	62	8	0	3	62	8
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,9m²), bad/vaskerom(4,2m²), soverom(12,2m²), soverom(5,9m²), stue og kjøkken(31,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,7m²), ekstern bod(3,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/07/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er gjennomført hulltaking fra stuen (utført ved tidligere salg), området hulltakingen er utført ligger på utsiden av dusjsonen, som følge av plasseringen vil ikke hulltakingen gi en god indikasjon på forholdet i veggen med størst risiko for skader. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

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

Hvitevarene er fra Bosch.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2012.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Hoveddøren har automatisk døråpner.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fra stuen er det utgang til balkong på 3,3m².

Merknad/vurdering av avvik:
Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 112 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250399

Selger 1 navn
Andrea Furelid Nygård

Gateadresse
Fageråsveien 19A

Poststed	Postnr
Bergen	5067

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

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: 74250399

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet ble renovert i 2020 av fagfolk.
Arbeid utført av	Oppussing Bergen AS, Murmester Rudi Bjelland, Vatten AS, BGO Elektro AS

Filer

Rørarbeid - Fageråsveien 19 A.pdf | NELFO_Sluttkontroll_R1_O14846_13152913 2020-05-08 11_40_02.pdf | NELFO_SamsvarserklÃ¦ring_Inst._Sign._O14846_13153428 2020-05-08 11_39_47.pdf | dokumentasjon fagerasveien 19a.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble renovert av fagfolk i forbindelse med oppussing av leilighet i 2020. Murmester Rudi Bjelland AS.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av leiligheten, ble alt av rør byttet til rør-i- rør system, med fordelerskap på badet.
Arbeid utført av	Vatten AS

Filer

Rørarbeid - Fageråsveien 19 A.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært noe fukt i kjeller, men ikke mer enn normalt pga alder. Ikke vært fukt i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en lekkasje i loftsleiligheten før jeg flyttet inn, ca 2021-2022. Taket, takrenner og nedløp er nytt i 2024.

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	Hele det elektriske anlegget er nytt, foruten to sikringer i sikringsskap og noe ledningsnett i leilighet da dette var helt i orden.
Arbeid utført av	BGO Elektro AS

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf | 1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf | 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf

Document reference: 74250399

1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf 1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Samsvarserklæring).pdf

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

Beskrivelse: BGO Elektro hadde sluttkontroll etter oppussing av leiligheten i 2020.

Filer

1NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er flere felles ladeboks for EL-biler på felles parkeringsplass for borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket, takrenner og nedløp er nytt i 2024.

Arbeid utført av: Fana Blikk

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

Beskrivelse: Det ble utført radonmåling i leiligheten i 2025. Alt ok.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Ta kontakt med styreleder

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i november 2023. Den ble utført 10.05.23.

Filer

Document reference: 74250399

Korrekt tilstandsrapport.pdf

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

Beskrivelse

Ja, det er vedtatt fornyelse av felles rørsystem og avløp i borettslaget. For denne leiligheten er det gjort betydelige oppgraderinger, inkludert rør-i-rør-system og totalrenovering i 2020. Alt er utført av fagfolk og dokumentert med bilder og rapport. OBOS og styret har informert at det vurderes alternative løsninger for leiligheter med nyere bad, som kan innebære redusert inngrep og lavere kostnader. Det er ennå ikke avklart hvordan dette konkret vil påvirke denne leiligheten. Henviser til styreleder for mer informasjon.

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

Document reference: 74250399

Tilleggskommentar

Hele leiligheten ble oppusset av Oppussing Bergen AS i 2020.

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: 74250399

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Nygård	fc1c75cc7a92782daf2f24f3509370860ad2bebf	03.07.2025 10:06:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250399

- 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

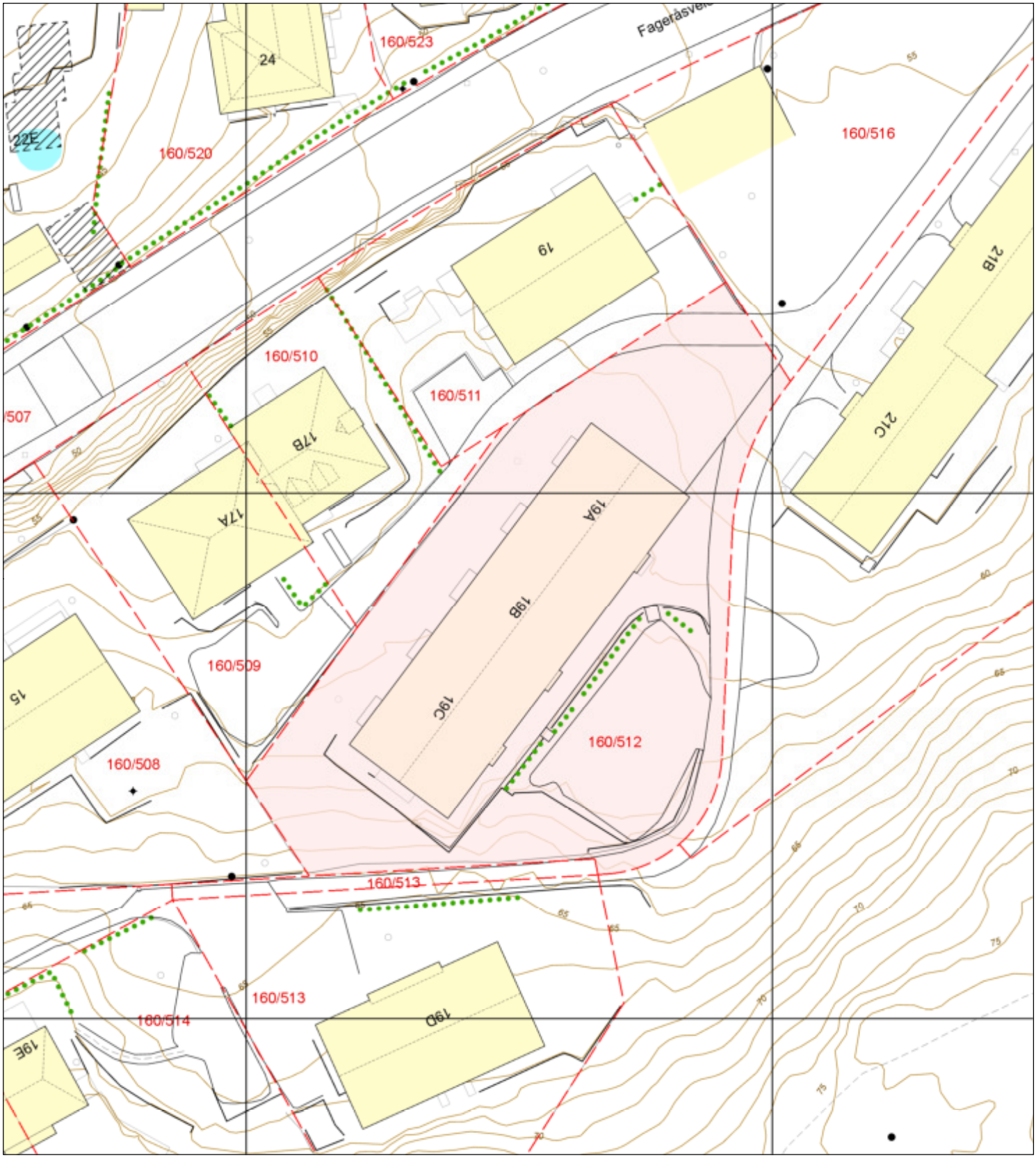
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/512/0/0
Adresse: Fageråsveien 19A, 5067 BERGEN m.fl.

N



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

VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/512/0/0
Adresse: Fageråsveien 19A, 5067 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/512/0/0
Utlistet 25. 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
260803820	Grunneiendom	0	Ja	1 664,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.11.2007	200715810	73,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990007	620 - Anlegg i grunnen	52,4 %
16990007	360 - Sporvei/forstadsbane	21,3 %

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	99,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Wergelandsåsen-Storetveitåsen	1,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	10,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	200304844
30020000	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-
30020100	30	ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/572	139235827-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.01.2025	202415499
160/566	139235746-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2022	202201612
13/201	139401409-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	21.11.2024	202218846
13/243	139401816-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	28.10.2011	201117174
13/135	139400755-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	19.01.2022	202200869
160/518	139235223	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2022	-
160/518	301021715	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202111970
160/518	301021715	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202222193
160/518	301199687	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202229024
160/518	301021727	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202111970
160/518	301021727	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2025	202222193

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 25. 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

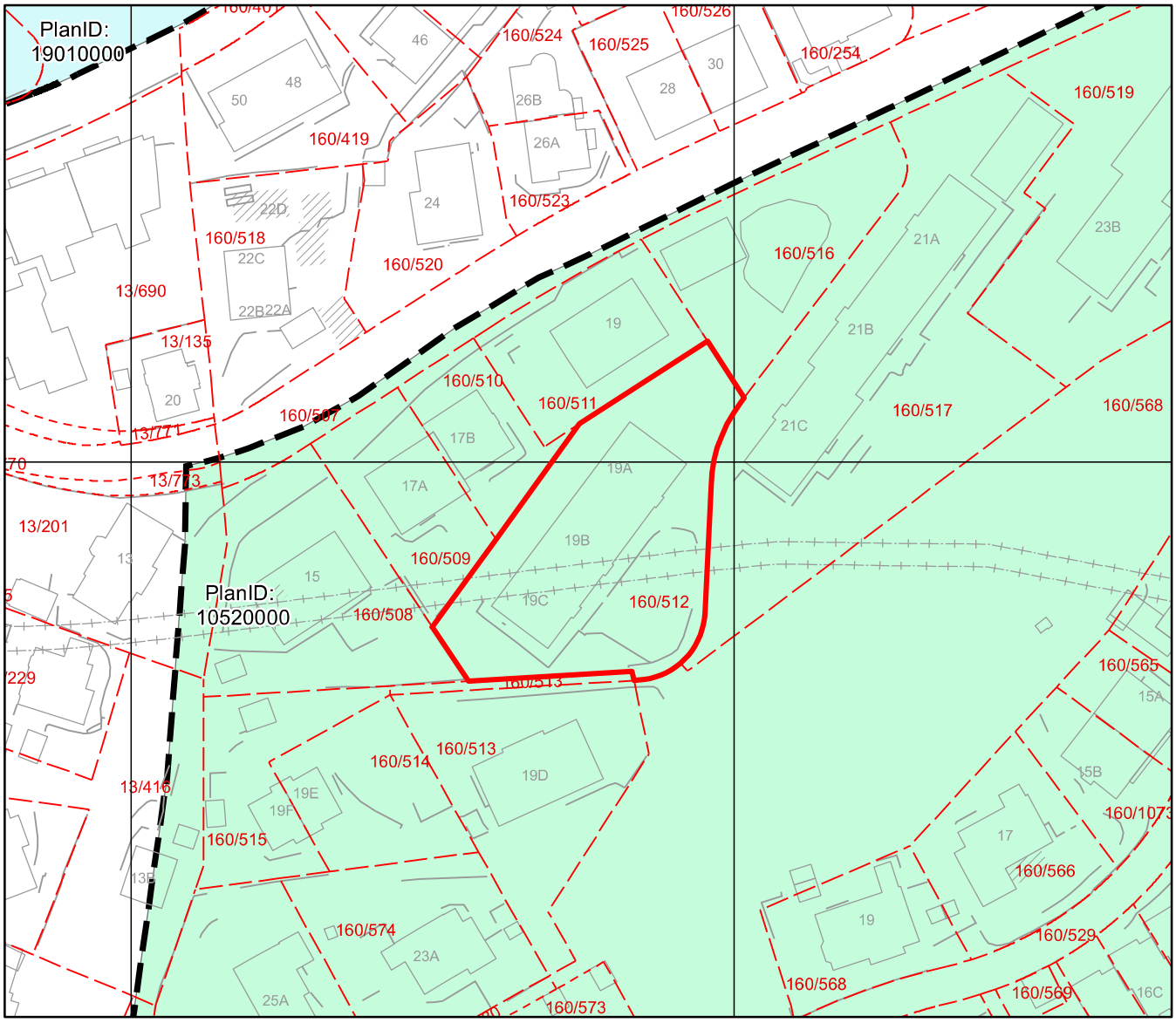
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/512/0/0
Dato: 25.06.2025 Adresse: Fageråsveien 19A m.fl.

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:
10520000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10520000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/512/0/0

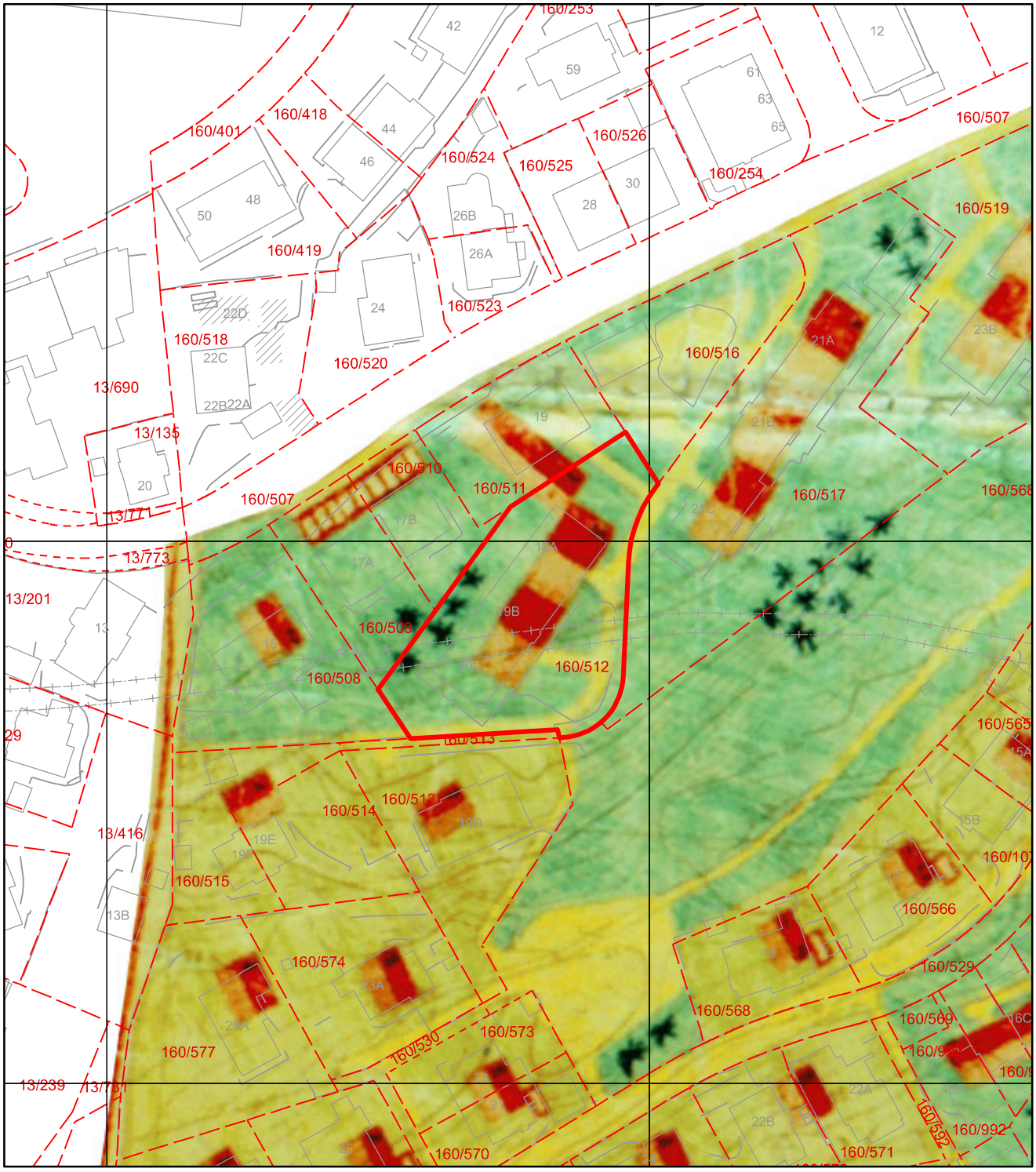
Dato: 25.06.2025 Adresse: Fageråsveien 19A m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1751/50 B
KR/RA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet [illegible] på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

[illegible]

BERGEN KOMMUNE

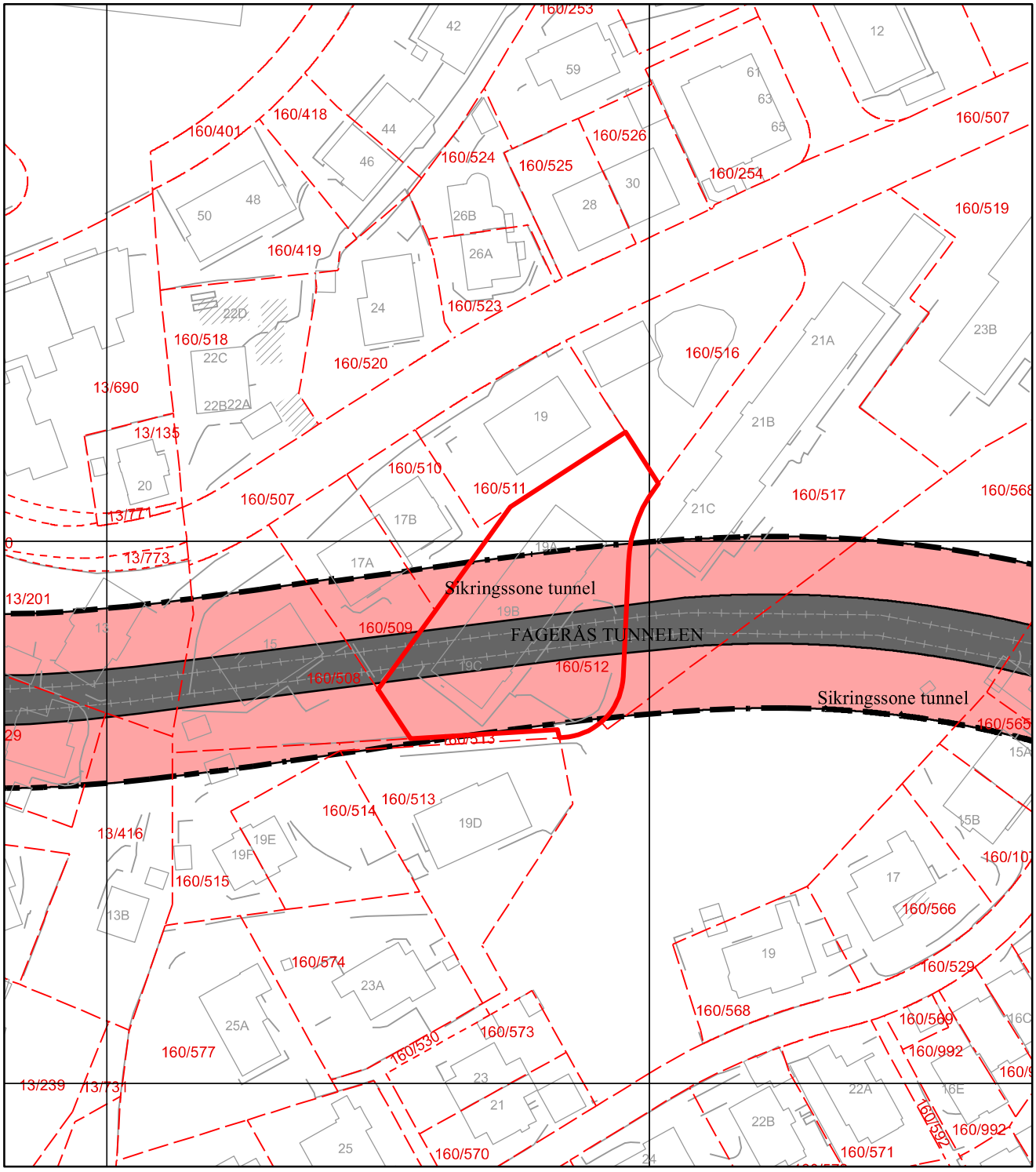
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/512/0/0
Dato: 25.06.2025 Adresse: Fageråsveien 19A 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

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)


Område for anlegg i grunnen

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

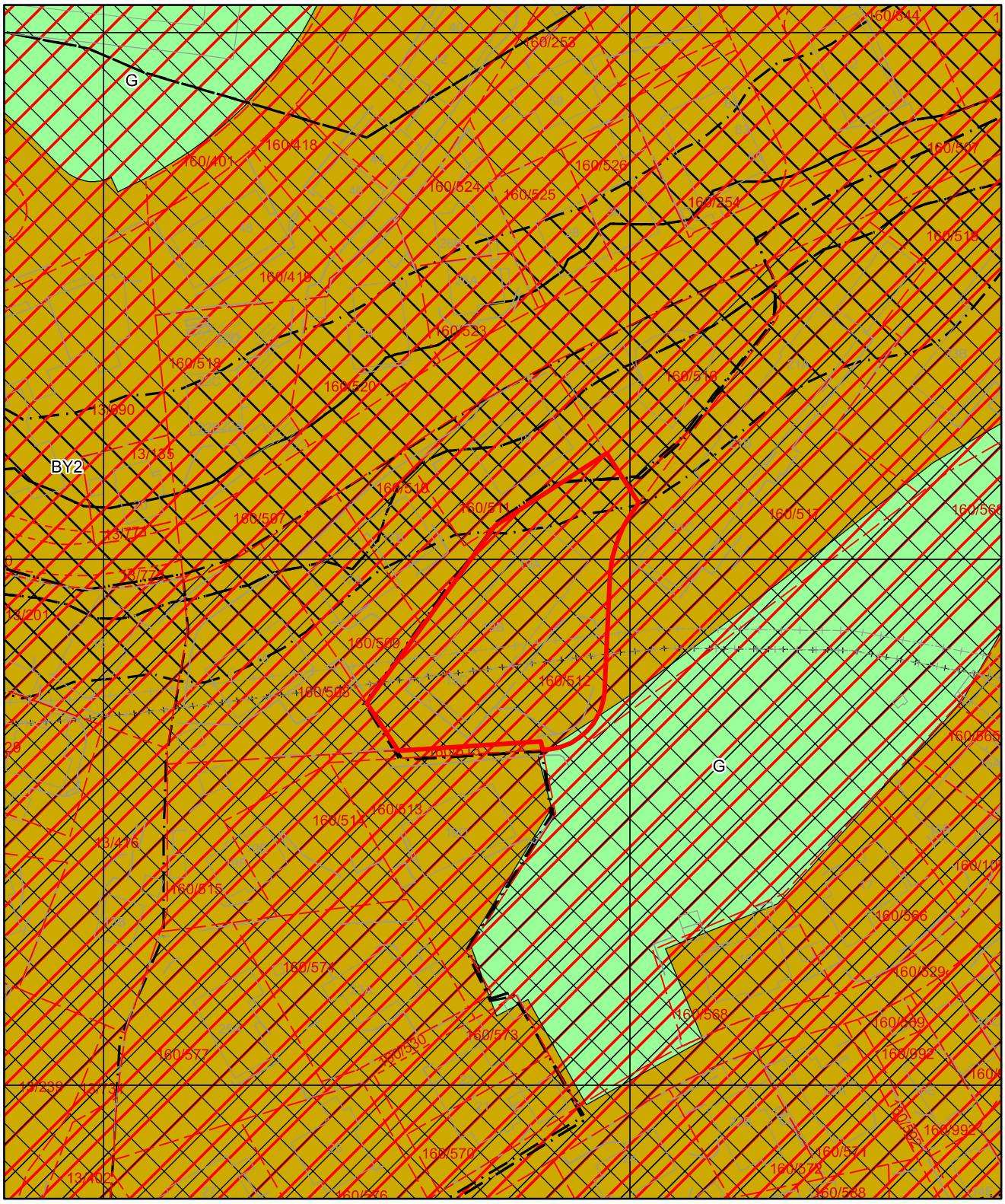
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/512/0/0
Adresse: Fageråsveien 19A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

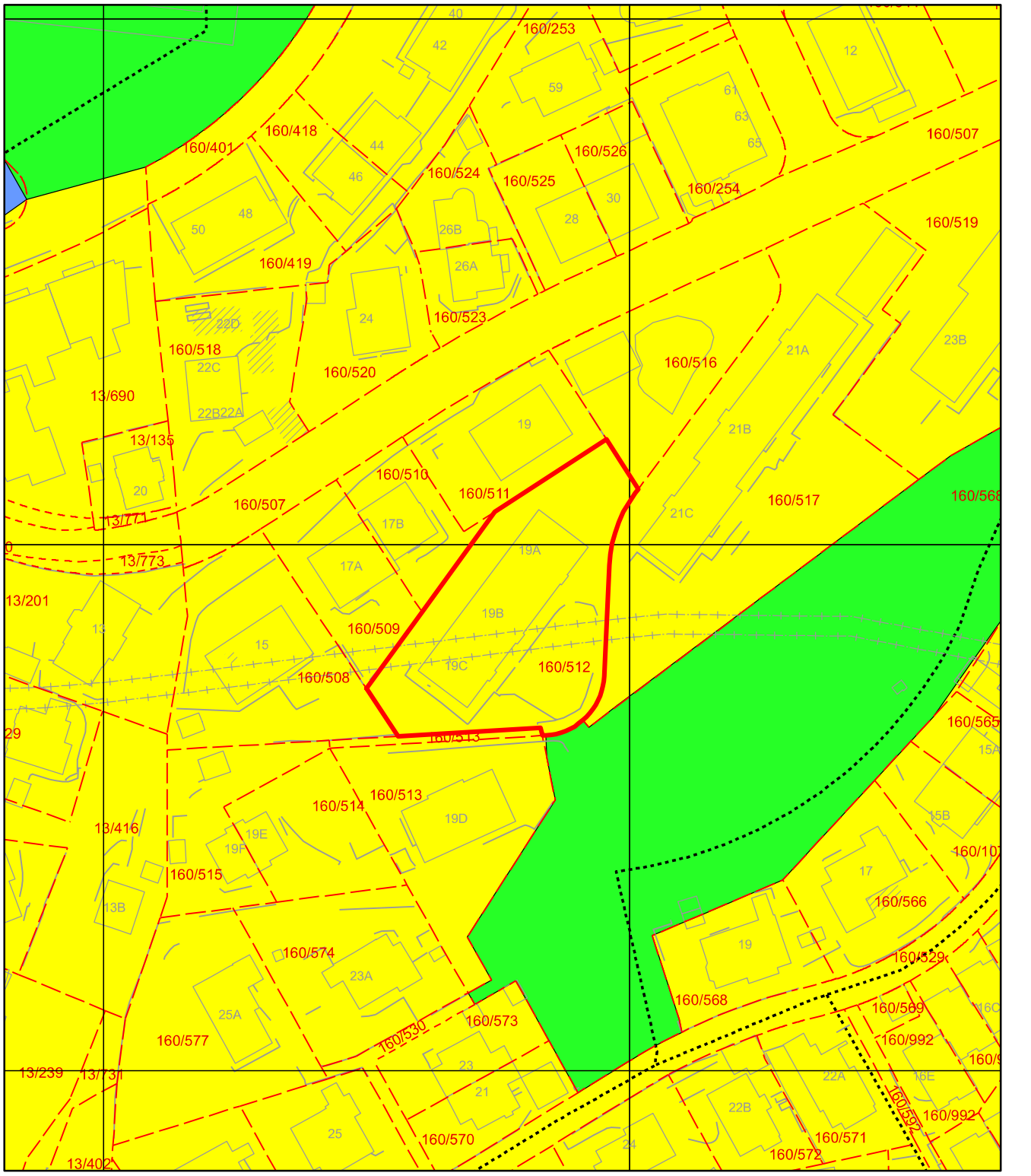
Kommunedelplan

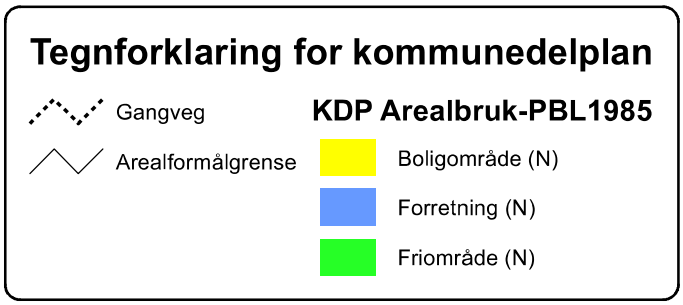
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.06.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/512/0/0
Adresse: Fageråsveien 19A m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Forretning (N)
Friområde (N)

VEDTEKTER

Vedtekter

for Bjørkhaug borettslag org nr 958 471 714.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. september 1962, sist endret den 10. april 2024. Endringene gis virkning fra 01.01.20, jfr. endring i § 5-4 i lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.

2. 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. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende. Beboerne har likevel plikt til å melde fra til styret om salg minst en uke før visning. Dersom informasjonsplikten ikke overholdes kan salget heves. Styret har ansvar for å informere beboerne om informasjonsplikten minst en gang i året.

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. 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 opptil 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 eller 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

8. Dersom borettslagets forsikring brukes, skal andelseier betale hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4. Ved renovering av gammelt bad med opprinnelig sluk i gulvet skal sluken byttes. Borettslaget dekker kostnadene for ny sluk, men ikke for arbeid eller andre rør. Styret må kontaktes underveis og det må dokumenteres at arbeidet er utført av sertifisert håndverker.

5. 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.

6. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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:
   - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   - salg eller kjøp av fast eiendom,
   - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
   - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
   - 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
To styremedlemmer 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.

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

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.

HUSORDENSREGLER

Husregler Bjørkhaug borettslag

1. Arbeid som forårsaker sjenerende støy skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Arbeid kan utføres i tidsrommet 07:00 – 21:00 på hverdager og 09:00 – 21:00 på søndager.

2. Nærmeste naboer bør varsles ved fest. Vis hensyn.

3. Vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes hverdager 08:00-22:00, lørdager 09:00-22:00 og søndager 13:00-22:00. Se eget oppslag over fordeling av vaskedager pr. leilighet i de enkelte kjelleroppganger. Når en leilighet har vaskedag er også tørkeloftet reservert til denne leiligheten. Respekter fordeling av vaske- og tørkedager. Tørkestativet utenfor blokken kan benyttes av alle beboere.

4. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for, og skal ikke benyttes til lagring og oppbevaring. Ved behov for korttidslagring, avtal dette med styret.

5. Det skal ikke stå skostativ, sko, ting eller møbler i oppgangene. Barnevogn bør ikke parkeres ved inngangsparti. Sykler kan stå i fellesrommet.

6. Alt boss og avfall skal legges i bosspann for papir og restavfall. Papp skal brettes sammen for å ta minst mulig plass. Lokket skal kunne lukkes. Plastavfall oppbevares inne og bæres ut på tømmedag for plast.

7. Beboere med ordensuke har ansvar for kosting, salting og snømåking utenfor inngangene. Se oppslag i din inngang.

8. Ved lekkasje, soppdannelse etc. er beboerne pliktige til å melde fra til styret.

9. Ved feiing av skorstein skal de med ordensuke gjøreklar for feiing med avispapir og bøtter, og gjøre rent etterpå. Se oppslag ved pipe.

10. Klipping av plen og hekk utføres etter liste som blir utdelt. Utgifter til bensin refunderes.

11. Hver oppgang har ansvar for skifting av lyspærer i gang og kjeller. Lyspærer finnes i kjelleren. Gi beskjed til styret når det er tomt.

12. Oppsetting av markiser eller andre innretninger på balkongene skal på forhånd godkjennes av styret.

13. Dyrehold skal godkjennes av styret.

14. Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret. Det er en forutsetning at søker har egen bil for å få tildelt plass. Ellers tildeling etter ansenitet. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved eventuelt fremleie. Styret tildeler plass i fremleieperioden etter samme regler som fast plass.

15. Nedre parkeringsplass ved A-inngangen er gjesteparkering.

Oppdatert juni 2013
Styret

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6193
BJØRKHAUG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRKHAUG BORETTSLAG

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:

7. april 2025 kl. 19:00, Hos styreleder.

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.

Beboermøte etter årsmøtet

Rett etter årsmøtet blir det beboermøte om renovering av avløpsrør.m.m, med litt ny informasjon og tid til felles diskusjon om hva vi skal gjøre og hvilke alternativer vi har.

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. Parkering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRKHAUG BORETTSLAG

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

Elisabeth Heggernes 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

Det foreslås at [Navn] fører protokollen og [Navn] er valgt som protokollvitne.

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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6193 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Styrets innstilling

Styret foreslår økt honorar for 2024 pga mye ekstraarbeid fir styret pga renoveringsarbeider.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Parkering

Forslag fremmet av:
Marianne Dalland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra beboer:

1. Ønsker skilt merket: Privat parkering på parkeringsplassen. Opplever til tider at andre parkere her,og de ettlyser skilt.

2. Retningslinjer for gjesteparkering, samt evt merket parkering for vårt borettslag

Styrets innstilling

1. Det er kjøpt inn et skilt for noen år siden, som står i kjelleren pga uklart hvor en skulle sette det. Styret forslår at vi setter opp skiltet ved parkeringsplassen på vårens dugnad.

2. I fjor ble det kjøpt inn maling for merking av parkeringsplasser, og styret har planer om å merke gjesteparkeringene med husnr, evt også "Gjest".

3. I vedtektene er ikke gjesteparkering nevnt. Styret ønsker å diskutere på årsmøtet om det er nødvendig med egne regler for denne, og hva disse reglene i så tilfelle skal gå ut på.

4. styret ønsker å diskutere bruken av to parkeringsplasser som kun er i bruk deler av tiden. Bør disse kunne brukes til gjesteparkering?

Forslag til vedtak

Det settes opp skilt på parkerinsplass om privat parkering, og gjesteparkering merkes med maling. Årsmøtet diskuterer regler for gjesteparkering og bruk av parkeringsplasser under punkt 4, og foreslår endringer i vedtektene som kan godkjennes på ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Administrasjon: Styret hadde 9 styremøter i 2024. Det har blitt holdt en ekstra generalforsamling kombinert med informasjonsmøte om renovering av avløpsrør og endring av styremedlemmer. Helene Valvatne Andås flyttet i august, og Sigbjørn Rabbe ble valgt inn i styret på ekstraordinært årsmøte.

Kommunikasjon: Styret har kommunisert med beboerne gjennom meldinger i Vibbo, og med nyhetsoppslag i oppgangene.

Vedlikeholdsarbeid:

- Utbedring av rør med rørfornying etter lekkasje fra bad i desember 2023/januar 2024
- Pussing og maling av kjellervinduer mai/juni 2024
- Inngangsdørene i teak har blitt pusset og oljet. Døren i oppgang C har i tillegg blitt justert av snekker. Mai/juni 2024
- Skifting av tak og renovering av piper. Det ble satt ned keramikkrør innvendig i pipene. Tak, takrenner osv ble skiftet. I tillegg ble fire kjellervinduer på sørsiden av huset og kledning på inngangspartier skiftet ut. Høst 2024
- Ny tørketrommel og reparasjon av vaskemaskin i oppgang C.
- Utbedring av løs ledning i sikringsskap i oppganb B kjeller.
- Styret har også brukt mye tid på innhenting av tilbud og planlegging av vedlikehold/renovering av avløpsrør. Etter to tilbud som var svært vanskelige å sammenligne, ble OBOS prosjekt koblet inn for å bistå.
-

Uforutsette hendelser

Det har lekket inn vann i en kjellerbod i oppgang C, hvor det sto ca. en cm vann på gulvet. Ved undersøkelse fant vi at dette skyldes dårlig drenering rundt huset, hvor det står vann inn mot murveggene. Andre tegn til fukt og problemer med drenering:

- I bomberommet i oppgang C har muren smuldret opp, og det er tegn til rustent armatur.
- Ved inngangsdøren i oppgang C er det blærer i malingen
- Det lekker inn vann langs veggen fra kjellervinduer som ligger tett inntil asfalt ved inngang C.
- I kjeller i oppgang B er det saltutslag på vegger i boder og vaskekjeller.

Dette har ført til at styret har bedt OBOS prosjekt om å hente inn tilbud også for utbedring av drenering rundt huset.

Leverandører og tjenestetilbud:

- Styret har inngått avtale med OBOS prosjekt for hjelp til planlegging og gjennomføring av renovering av avløpsrørene m.m. Dette ble godkjent av ekstraordinært årsmøte i august 2024.
- Det ble inngått avtale om felles abonnement på TV og internett fra Telenor i mai 2024.

Beboeraktiviteter: Det har blitt holdt to dugnader, en i mai og en i august.

Låneopptak

Lånet i Handelsbanken ble refinansiert for å dekke utgifter til renovering av tak og piper. I tillegg ble det beregnet inn utgifter til prosjektering av renovering av avløpsrør (OBOS prosjekt).

Samlet ble utgiftene til nytt tak og renovering av piper ca. 2 500 000,-, . Av dette var ca. 200 000kr ekstrautgifter til:

- Utbedring av råte på sutak og skjevheter i taket
- Utbedring av gammel råteskade i taket i en av loftsleilighetene
- Behandling av sopp på loftet
- Noe ekstra arbeid på vindfangene ved inngangene
- Fjerning av spiker på loft
- Maling av takets ytterkanter og lister vindfang.

Planer for 2025:

- Renovering av avløpsrør
- Drenering rundt huset

Til generalforsamlingen i Bjørkhaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørkhaug Borettslag** som viser et underskudd på kr 2 540 824. 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 10. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

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.		**768 231**	**838 208**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 540 824	-32 231
Økning annen langsiktig gjeld		3 825 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 090 506	-37 745
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**193 670**	**-69 976**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**961 901**	**768 231**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 011 583	880 547
Kortsiktig gjeld	-49 682	-112 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**961 901**	**768 232**

BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	890 293	780 780	944 000	866 000
Ladeinntekter EL-bil		1 804	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**892 097**	**780 780**	**944 000**	**866 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 329	-17 675	-26 500	-29 500
Styrehonorar	4	-30 000	-23 400	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 099	-5 788	-6 000	-6 400
Forretningsførerhonorar		-49 360	-46 880	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-116 909	-2 750	-3 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 599 825	-271 301	-67 000	-345 000
Forsikringer		-54 667	-46 829	-51 500	-62 000
Kommunale avgifter	8	-234 324	-223 210	-239 000	-263 400
Energi/fyring		-24 887	-18 095	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 240	-82 740	-89 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-55 611	-29 370	-45 500	-50 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 325 251**	**-768 037**	**-629 500**	**-1 111 800**
DRIFTSRESULTAT		**-2 433 154**	**12 743**	**314 500**	**-245 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 817	10 900	0	0
Finanskostnader	11	-122 487	-55 874	-204 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-107 670**	**-44 974**	**-204 000**	**-225 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 540 824**	**-32 231**	**110 500**	**-470 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-422 729	-32 231		
Udekket tap		-2 118 095	0		

BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	901 125	901 125
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**901 126**	**901 126**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 230
Forskuddsbetalte kostnader		34 629	23 684
Driftskonto OBOS-banken		703 244	590 830
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 410	0
Sparekonto OBOS-banken		271 265	261 803
SUM OMLØPSMIDLER		**1 011 583**	**880 547**
SUM EIENDELER		**1 912 710**	**1 781 673**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		0	422 729
Udekket tap	14	-2 118 095	0
SUM EGENKAPITAL		**-2 116 395**	**424 429**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 818 523	1 084 029
Borettsinnskudd	16	160 900	160 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 979 423**	**1 244 929**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 261	109 969
Skyldige offentlige avgifter	17	3 918	508
Påløpte renter		1 208	349
Annen kortsiktig gjeld	18	2 295	1 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 682**	**112 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 912 710**	**1 781 673**
Pantstillelse	19	4 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2025
Styret i Bjørkhaug Borettslag

Elisabeth Heggernes /s/ Nina Mariell Nilsen Sørøy /s/ Sigbjørn Rabbe /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	807 092
TV/Internett	80 801
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**890 293**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 840
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 750
Påløpte feriepenger	-2 295
Arbeidsgiveravgift	-8 444
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 329**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 099.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 409
Andre konsulenthonorarer	-112 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-116 909**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 503 832
Drift/vedlikehold VVS	-44 213
Drift/vedlikehold elektro	-11 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 876
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 842
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 599 825**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-67 627
Vann- og avløpsavgift	-105 217
Feieavgift	-7 395
Renovasjonsavgift	-54 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-234 324**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 725
Håndverktøy	-1 259
Datautstyr	-2 379
Annet driftsmateriale	-4 818
Snørydding	-17 976
Gressklipping	-5 999
Andre fremmede tjenester	-675
Andre kontorkostnader	-1 102
Telefon u/mva	-2 396
Bank- og kortgebyr	-2 282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-55 611**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	14 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	**14 817**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-122 487
SUM FINANSKOSTNADER	**-122 487**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1956	826 977
Dør/porttelefoner anskaffet i 2008	74 148
SUM BYGNINGER	**901 125**

Tomten ble kjøpt i 1956
Gnr.160/bnr.512
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris	31 363	
Avskrevet tidligere	-31 361	
		2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,890 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	815 971	
Nedbetalt i år	1 084 029	
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-3 825 000	
Nedbetalt i år	6 477	
		-3 818 523
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 818 523**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-160 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-160 900**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 410
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 918**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 295
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 295**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 900
Pantelån	3 818 523
TOTALT	**3 979 423**

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

Bygninger	901 125
TOTALT	**901 125**

Resultatanalyse 2024
Bjørkhaug Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	890 293	944 000	53 707	6 %
Ladeinntekter EL-bil	1 804	0	-1 804	100 %
Sum driftsinntekter	**892 097**	**944 000**	**51 903**	**5 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-38 329	-26 500	11 829	-45 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 099	-6 000	99	-2 %
Forretningsførerhonorar	-49 360	-50 000	-640	1 %
Konsulenthonorar	-116 909	-3 000	113 909	-3 797 %
Drift og vedlikehold	-2 599 825	-67 000	2 532 825	-3 780 %
Forsikringer	-54 667	-51 500	3 167	-6 %
Kommunale avgifter	-234 324	-239 000	-4 676	2 %
Energi/fyring	-24 887	-22 000	2 887	-13 %
TV-anlegg/bredbånd	-115 240	-89 000	26 240	-29 %
Andre driftskostnader	-55 611	-45 500	10 111	-22 %
Sum driftskostnader	**-3 325 251**	**-629 500**	**2 695 751**	**-428 %**
Driftsresultat	**-2 433 154**	**314 500**	**2 747 654**	**874 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	14 817	0	-14 817	100 %
Finanskostnader	-122 487	-204 000	-81 513	40 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-107 670**	**-204 000**	**-96 330**	**47 %**
Årsresultat	**-2 540 824**	**110 500**	**2 651 324**	**2 399 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 6193 **Selskapsnavn:** BJØRKHAUG BORETTSLAG

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.

EKSTRAORDINÆRT ÅRESMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6193
BJØRKHAUG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRKHAUG BORETTSLAG

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, OBOS sine lokaler, Inger Bang Lunds vei 4.

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.

Krav om ekstraordinær Generalforsamling

4 eiere har krevd ekstraordinær Generalforsamling og eiere kalles herved inn til møte.

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. Rørfornying/rørutskiftning
6. Drenering rundt bygningen
7. Beredersentral
8. Prioritetsfravikelse

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRKHAUG BORETTSLAG

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 protokollvitne ble [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

Rørfornying/rørutskiftning

Forslag fremmet av:
Tore, Grethe, Turid og Erik

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi er 4 andelseiere som etter vedtektene (punkt 9.2.2) krever ekstraordinær generalforsamling så snart som råd.

Bakgrunn:

Etter ekstraordinært årsmøte 5.5.2025 ble alle tiltak rundt vedlikehold av rør/drenering nedstemt. Det er etter vår oppfatning at rørfornying/utskifting er på overtid. Dette har vært utredet i flere omganger i mange år. Etter avstemningen sitter vi med et inntrykk at selv om alle tiltak ble nedstemt er det likevel et flertall av andelseiere som faktisk ønsker at det må gjøres noe med rørene. Dette begrunner vi med at flere skal ha misforstått avstemningsrekkefølge og konsekvenser av den.

Styrets innstilling

Styret er enig i at noe må gjøres med rørene og foreslår at det stemmes for at noe må gjøres og videre at man enten må velge **Relining av avløpsrør** eller **Rørutskifting med sanering av våtrom.**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rørfornying/rørutskiftning
- Mot Rørfornying/rørutskiftning

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Relining av avløpsrør. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

2. Rørutskifting med sanering av våtrom. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

Vedlegg

1. 6193 Bjørkhaug Borettslag 05.06.2025 ..pdf

Sak 6

Drenering rundt bygningen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Forslag til vedtak

Drenering rundt bygningen gjennomføres som beskrevet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

---

Sak 7

Beredersentral

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Forslag til vedtak

Det etableres beredersentral som beskrevet.

Sak 8

Prioritetsfravikelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Styrets innstilling
Enstemmig styre foreslår at eiere stemmer for dette.

Forslag til vedtak

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Vedlegg til ekstraordinært årsmøte Bjørkhaug borettslag 5.6.2025: Alternativer for rehabilitering av rør og avløp, samt drenering rundt blokken

Bakgrunn
Etter en tilstandsrapport fra OBOS prosjekt i 2021 ble det vedtatt på årsmøte at styret skulle prioritere utbedring av tak og rør fremover.

Stigerør for kaldtvann og avløpsrør med sluk går fra kjeller og opp til øverste etasje, og er fra 1956, og er nå 69 år gamle. Vanlig levetid for kobberrør (stigerør for kaldtvann) er ca. 50 år, så rørene har overskredet levetiden med nesten 20 år.

De seks siste årene har borettslaget hatt tre større vannlekkasjer hvor forsikringen har dekket følgeskader, men borettslaget selv har måttet dekke utbedring av rør. Lekkasjer på vann og avløpsrør påvirker flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp.

Etter siste lekkasje i 2023 ble det gjort en kartlegging med filming på innsiden av hovedstammene for avløpsrørene, samt fire sluk/bad. Rapporten viser at det er tydelige tegn på korrosjon og slitasje på innsiden av rørene.

Forslag til løsninger
Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt hentet inn tilbud på ulike løsninger for utbedring:

- **Relining/strømping av avløpsrør**
- **Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann- etablering av felles beredersentral.**

Grunnet økende problemer med fukt i kjeller som gjennomgått på årsmøte 27.3.2025 har styret også bedt om tilbud på:

- **Drenering rundt blokken**

Informasjon om de enkelte løsningene

Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann- etablering av felles beredersentral.

Vann- og avløpsrør, stigerør for kaldtvann og sluk i bygget viser klare tegn på nedbryting. OBOS prosjekt vurderer at det er nødvendig å skifte ut rør og sluk.

En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. baderom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at borettslaget tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Ved å bytte stigerør, sideledninger og sluk blir rørene nullstilt, og det vil ikke bli lekkasjer på grunn av gamle rør og utette våtrom, noe som kan gi lavere forsikringspremie i fremtiden. (En risiko ved å ikke gjøre noe er at forsikringsselskapet vil nekte utbetaling også for følgeskader hvis det blir flere lekkasjer.)

Følsomhet Intern (gul)

For å bytte ut rørene, må alle vegger i våtrommene (bad) rives, og alle gulv må slås opp.

Mulig tillegg: Felles beredersentral for varmtvann
Per i dag får alle leiligheter varmt forbruksvann fra interne beredere. Sammen med rørprosjektet har vi fått priser på å etablere en felles beredersentral i kjelleretasjen (eksisterende fellesvaskeri).

Dette har en kostnad på kr. 1 800 000. Enova **kan** gi støtte som et miljøtiltak. Det søkes om tilskudd ved positivt vedtak.

Gjennomføres ikke arbeidet med beredersentralen må det utføres ekstra arbeider rundt dagens beredere som igjen vil medføre en ekstrakostnad på rundt 300 000 kr i rør og våtromsprosjektet.

Det vises for øvrig til tidligere informasjonsmøter 15 januar 2025 og 12 mars 2025.

Prosjektgjennomføring ved utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad

Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard i tabell grunnpakke (på neste side).

Hvis det blir vedtatt å gjøre rør- og våtroms rehabilitering, planlegges oppstart ca. juni 2025, med fysisk oppstart i leiligheter 04 august 2025, og med en prosjektperiode på ca. 3-4 måneder (mindre uten beredersentral).

Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Grunnpakke for gjennomføring
I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Grunnpakke	Omfang
Gulv på baderom	Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på baderom	Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser.
Tak på baderom og vaskerom	Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.
Sanitæranlegg på baderom	Eksisterende servant med over/underskap de – og remonteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close toalettsete som lukker seg sakte».
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på k.v og v.v. i leilighet. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system, om beboer har betongvegg på badet i dag og velger dusjbatteri her vil det legges synlige rør, men skjulte rør kan bestilles som tilvalg. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.

Følsomhet Intern (gul)

Grunnpakke	Omfang
Varmtvann	Etablering av felles varmtvann og varmtvann sirkulasjon, for å øke vannskadesikkerheten. Det klargjøres for individuell måling av varmt tappevann. Dvs. at de kostnadene som borettslaget vil få ved oppvarming av felles varmt tappevann fordeles iht. felleskostnadsbrøken for leilighetene inntil noe annet vedtas. Varmt tappevann forvarmes med utnyttelse av bergvarme (energibrønner) og varmepumper. Det etableres berederrom i fellesarealer i kjeller med kapasitet slik at alle har tilstrekkelig varmtvann året rundt. Eksisterende beredere blir tatt ut, og enten kastet, eller plassert i leilighetene slik at eier kan selge den, eller bruke den ett annet sted ved ønske om dette.
Avløpsrør	Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hoved sluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hoved sluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin (kran og trakt) etableres etter eget ønske fra beboer.
Oppvarming på baderom	Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.
El.anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- og remonteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.
Belysning	Eksisterende lys på våtrommene de/remonteres. Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer). Kan bestilles som tilvalg for beboere
Kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes.
Ventilasjon	Ved behov vil det utføres komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.

Ulemper for beboere i prosjektperioden

Støy. Arbeidet vil medføre en del støy.

Støv. Ved riving av bad vil det bli mye støv. Selv om entreprenøren vil gjøre tiltak for å begrense støv og skitt, vil den enkelte beboer måtte fjerne noe støv osv. selv fra egen leilighet når arbeidet er ferdigstilt.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring
Beboerne må være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i.
Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, **bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker**. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.

Total prosjektkostnad rør og våtrom: kr 10 000 000

Relining avløpsrør

Det er innhentet tilbud på relining/strømping av avløpsrør. Her er det tiltenkt at alle horisontale og vertikale avløpsrør fornyes innvendig. Ulempene ved denne løsningen er:

- Rør under 50 mm er ikke mulig å rørfornye. Dette innebærer at avløp fra servant ikke fornyes.
- Sluket vil ikke rehabiliteres. Det innebærer at hver beboer vil være ansvarlig for å etablere nytt tettesjikt (membran) i baderommet.
- Kaldtvannsrørene byttes ikke ut. Dette vil måtte planlegges en gang i fremtiden, og det er usikkert hvor mye ekstra arbeider det vil kreve bygningsmessig (om det vil være nødvendig å bryte opp vegger).

Ulemper for beboere i prosjektperioden

Støy. Arbeidet vil medføre en del støy.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring
Tiltaket er opplyst til å ta 70 dager å gjennomføre. Ved strømping av avløpsrør vil vann og avløp være stengt i perioder. Det vil settes opp sanitærbrakker på samme måte som i rør – og våtromsprosjektet

Forbehold og forutsetninger er presentert i beboermøte 12.03.25 av Obos Prosjekt og vi viser til denne presentasjonen.

Total kostnad relining: kr 3 500 000

Fordeler med relining

Kostnadseffektivitet
Relining er ofte betydelig billigere enn full utskifting av rør og tilhørende våtromsrehabilitering

Minimale bygningsmessige inngrep
Metoden kan i mange tilfeller gjennomføres uten å rive bad eller åpne vegger, noe som reduserer både kostnader og ulemper for beboerne

Tidsbesparende
Selve arbeidet kan ofte gjennomføres på 1–3 dager per andel, noe som gir kortere nedetid for beboerne

Forlengelse av levetid
Relining kan forlenge levetiden på eksisterende avløpsrør med opptil 50 år, forutsatt at rørene er i tilstrekkelig god stand før tiltaket

Redusert støy og støv
Siden det ikke er behov for omfattende riving, blir det mindre støy og støv i boligene

---

Ulemper og forbehold

Usikker levetid og dokumentasjon
Selv om aktører antyder opptil 50 års levetid, finnes det fortsatt begrenset langtidsdokumentasjon, og enkelte løsninger mangler SINTEF Teknisk Godkjenning

Redusert tverrsnitt
Den innvendige foringen reduserer rørets diameter, noe som kan påvirke bortledningsevnen, spesielt i rør med liten dimensjon

Kompleksitet ved fremtidige inngrep
Ved senere rehabilitering av bad eller tilkobling av nytt utstyr, må det tas spesielle hensyn til overganger mellom nytt og rehabilitert rør

Estetiske og praktiske konsekvenser
Arbeidet kan medføre synlige inngrep i leilighetene, og det er ikke alltid mulig å tilbakeføre til opprinnelig utseende

Begrenset egnethet
Relining egner seg ikke for rør med store skader, kollaps eller omfattende rustangrep. Rør under 75 mm kan heller ikke relines effektivt

Forsikringsmessige forhold
Enkelte forsikringsselskaper vurderer ikke relining som fullverdig utskifting, noe som kan påvirke dekning og premie

Forbehold opplyst fra tilbyder under oppklarende møte:

- Mengder ønskes regulerbare (ikke fastpriser)
- Arbeidstiden er oppgitt til 70 arbeidsdager, altså lengre enn rørutskiftningen.
- Ved bytte av sluk kommer det som tillegg
- Det må etableres ny føringsvei for avløp til vask
- Ekstra arbeider (bygningsmessig ved arbeid på loftsleiligheter)
- Ekstra arbeider om beboer har vegghengt WC
- Om grenrør er bygd inn i betongdekke kommer det ekstra arbeider
- Om det oppstår lekkasjer under rens må det dekkes av Brl
- Det opplyses om at det kan komme ekstra arbeider hvor rør må byttes ut fysisk
- Avløpsør under 75 mm kan ikke strømpes på grunn av innsnevringer
- Ikke medtatt rydding etter eget arbeid, inntakskontroll ellller SHA arbeider
- Ikke medtatt brakke til arbeiderne, kostnader kommer utenom
- Ikke medtatt sanitærbrakke til beboere, ekstra kostnad på ca 50 -90 000kr
- Ved kontrollregning av tilbudet øker kostnadene med ca 300 000kr inkl mva

---

Når er relining et godt alternativ?
Relining er særlig aktuelt når:

- Rørene er i moderat slitt tilstand, men fortsatt strukturelt intakte.
- Vannrørene har tilstrekkelig restlevetid.
- Våtrommene har sluk med klemring og membran.
- Man ønsker å utsette full rehabilitering av våtrom

Drenering rundt blokken.

Dreneringsforholdene ved blokken har blitt vurdert som utilstrekkelige, med økende fuktproblemer i kjelleren og rundt armeringen i ytterveggene. Dette skyldes dels aldring av eksisterende dreneringssystem og dels hvordan krav til utførelse av drenering var ved oppføring av blokken.

Tiltak som er vurdert som nødvendige for å bevare bygningens struktur og forhindre skader forårsaket av fukt:

- Installasjon av nye dreneringsrør rundt bygningens grunnmur for å effektivt lede bort vann.
- Oppgradering av eksisterende dreneringsgrøfter for å sikre bedre vannavledning.
- Bruk av drenerende masser og membraner for å hindre vanninntrenging.
- Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av dreneringssystemet for å unngå fremtidige problemer.

Drenering:
Oppsummering av fordeler og ulemper ved å drenere rundt blokken vår:

Fordeler med drenering

Forebygger fuktskader og mugg
God drenering hindrer vann i å trenge inn i grunnmuren, noe som reduserer risikoen for fukt, mugg og råte i kjellervegger og konstruksjoner

Forbedrer inneklima og bokomfort
Tørrere kjellere gir bedre luftkvalitet og reduserer luktproblemer, noe som er spesielt viktig i eldre bygg med dårlig ventilasjon

Øker levetiden på konstruksjonen
Ved å beskytte grunnmuren mot vann og frost, forlenges levetiden på både murverk og tilstøtende bygningsdeler

Forutsetning for kjellerutnyttelse
Dersom man ønsker å innrede kjeller til boligformål, er god drenering og fuktsikring en forutsetning for å unngå fremtidige skader

Reduserer vedlikeholdskostnader på sikt
Selv om tiltaket er kostbart, kan det redusere behovet for hyppige reparasjoner og forsikringssaker knyttet til fuktskader

---

Ulemper og utfordringer

Høye kostnader
Drenering rundt en boligblokk er et omfattende tiltak som krever graving, bortkjøring av masser og ny oppbygging med drensrør, fiberduk og isolasjon. Kostnadene kan være betydelige

Inngrep i uteområder og adkomst
Arbeidet krever ofte at man graver opp hele byggets perimeter, noe som kan påvirke hageanlegg, gangveier og parkeringsplasser i lengre tid

Begrenset effekt hvis andre tiltak mangler
Dersom bygget har dårlig takvannshåndtering, manglende isolasjon eller lekkasjer i kjellervegger, vil ikke drenering alene løse alle fuktproblemer

Krever god prosjektering og utførelse
Feil i utførelse – som manglende fall, dårlig tildekking eller feil materialvalg – kan føre til at tiltaket ikke fungerer som planlagt.

Når er drenering spesielt aktuelt?

- Ved vedvarende fukt i kjeller eller saltutslag på vegger.
- Når eksisterende drenssystem er fra før 1980 og ikke lenger fungerer.
- I forbindelse med annen rehabilitering, som rørutskiftning eller fasadeoppgradering.
- Når man ønsker å innrede kjeller til boligformål.

Felles beredersentral

Fordeler og ulemper ved å etablere en felles beredersentral, spesielt når det uansett skal gjennomføres rørutskiftning:

Fordeler med felles beredersentral

Reduserte investeringskostnader per leilighet
Sammenlignet med å installere individuelle beredere i hver leilighet, kan en sentral løsning gi lavere totalkostnad. I ett prosjekt ble det estimert at kostnaden for å beholde individuelle beredere (inkl. tilbakeslagsventil og ekspansjonskar) ville koste mellom 1,5 og 2,16 millioner kroner, mens felles beredersentral kom på rundt 3,25 millioner – men da inkludert nytt ledningsnett og flytting av boder (sammenligningen er fra et større boligselskap med 144 andelseiere.

Energibesparelse og støtteordninger
Beregninger viser at beboere kan spare mellom 3 800 og 4 600 kroner i året i strømutgifter knyttet til varmtvann, avhengig av forbruk
Det er også mulig å søke støtte fra ENOVA, som i ett tilfelle ga mellom 100 000 og 200 000 kroner i tilskudd (sammenligningen er fra et større boligselskap med 144 andelseiere.)

Effektiv drift og vedlikehold
En sentral løsning gir enklere tilgang for service og vedlikehold, og reduserer behovet for individuell oppfølging i hver leilighet

Bedre plassutnyttelse i leilighetene
Ved å fjerne individuelle beredere frigjøres plass i bad eller kjøkken, noe som kan være verdifullt i eldre leiligheter med begrenset areal

---

Ulemper og utfordringer

Høyere initial investering
Selv om det kan være lønnsomt over tid, krever etablering av en felles beredersentral en større engangsinvestering, inkludert nytt røropplegg og bygningsmessige tilpasninger som flytting av boder

Avhengighet av fellesanlegg
Ved feil eller driftsstans i sentralen mister alle beboere tilgang til varmtvann, i motsetning til individuelle løsninger hvor kun én leilighet rammes

Fordeling av kostnader og ansvar
Det kan oppstå uenighet om hvordan kostnader og vedlikeholdsansvar skal fordeles, spesielt hvis vedtektene ikke er tydelige. Endringer i vedlikeholdsansvar krever ofte 2/3 flertall i generalforsamling

---

Når er det gunstig å vurdere felles beredersentral?

- Når det uansett skal gjennomføres rørutskiftning og man har mulighet til å etablere nytt ledningsnett.
- Når det finnes egnet plass til teknisk rom.
- Når man ønsker å redusere fremtidig vedlikehold og forenkle drift.
- Når man ønsker å søke støtteordninger og redusere energiforbruk.

Beregning av kostnader ved de ulike alternativene

Siden informasjonsmøte 15 januar 2025 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- *RØRUTSKIFTNING **MED** BEREDERSENTRAL og dreneringsarbeider:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 14,5 millioner, med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).
- *RØRUTSKIFTNING **MED** BEREDERSENTRAL, UTEN dreneringsarbeider:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 12,3 millioner, med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).
- *RØRUTSKIFTNING **MED** Dreneringsarbeider, men UTEN beredersentral:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 12,3 millioner, med alle kostnader
- *RØRUTSKIFTNING **UTEN** BEREDERSENTRAL:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 10,1 millioner, med alle kostnader
- *RELINING **UTEN** RØRUTSKIFTNING, **MED** Dreneringsarbeider:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 6,35 mil, dvs. med alle kostnader
- *RELINING **UTEN** RØRUTSKIFTNING OG UTEN BEREDERSENTRAL:* Estimert total prosjektkostnad: ca. 3,5 millioner med alle kostnader

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt	Kr. 11.000.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 1.800.000, -
Dreneringsarbeider	Kr. 1.800.000,-
Total prosjektkostnad	**Kr. 14.600.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt	Kr. 10.500.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 1.800.000,-
Total prosjektkostnad	**Kr. 12.300.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt uten beredersentral	Kr. 10.500.000, -
Dreneringsarbeider	Kr. 1.800.000, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 12.300.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt uten beredersentral	Kr. 10.000.000, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 10.000.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Relining avløpsrør	Kr. 4.550.000, -
Dreneringsarbeider	Kr. 1.800.000,-
Total prosjektkostnad	**Kr. 6.350.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Relining avløpsrør	Kr. 3.500.000, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 3.500.000, -**

Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:

- *Entreprisekostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten.*
- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende store leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelteiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Beregning av husleieendring ved de ulike alternativene

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS Forvaltning.

Det er lagt til grunn en nedbetalingstid på **lån over 40 år for prosjekt full utskifting av bad og rør og 30 år for relining/strømping**

Rør og våtromsprosjekt med etablering av beredersentral og dreneringsarbeider:

14,6 millioner i ekstra lån

Estimerte felleskostnader ved 5,47% rente og nedbetaling over 40 år:

- Treromsleilighet: 9445kr pr mnd
- Toromsleilighet: 7988kr pr mnd

Rør og våtromsprosjekt med etablering av beredersentral, uten dreneringsarbeider:
og
Rør og våtromsprosjekt uten etablering av beredersentral, men med dreneringsarbeider:

Begge disse alternativene innebærer 12,3 millioner i ekstra lån.

Estimerte felleskostnader ved 5,47% rente og nedbetaling over 40 år:

- Treromsleilighet: 8736kr pr mnd
- Toromsleilighet: 7397kr pr mnd

Rør og våtromsprosjekt uten etablering av beredersentral, og uten dreneringsarbeider:

10 millioner i ekstra lån

Estimerte felleskostnader ved 5,47% rente og nedbetaling over 40 år:

- Treromsleilighet: 8027kr pr mnd
- Toromsleilighet: 6805kr pr mnd

Relining avløpsrør med dreneringsarbeider
6,35 millioner i ekstra lån

Ved rørfornying anbefales vi å redusere nedbetalingstiden for lån, da OBOS prosjekt beregner at vi trenger å gjøre noe med kaldtvannsrør før det er gått 40 år. Derfor er det estimert på 30 år. Det vil i dette alternativet være mulig å dele lånet slik at dreneringsarbeidet får 40 års nedbetalingstid, og relining 30 år eller mindre.

Estimerte felleskostnader ved 5,47% rente og nedbetaling over 30 år:
- Treromsleilighet: 7104kr pr mnd
- Toromsleilighet: 6036k*r* pr mnd

Relining avløpsrør
3,5 millioner i ekstra lån

Estimerte felleskostnader ved 5,47% rente og nedbetaling over 30 år:
- Treromsleilighet: 6136kr pr mnd
- Toromsleilighet: 5229kr pr mnd

I dette alternativet er det sannsynligvis mest hensiktsmessig med kortere nedbetalingstid over 15-20 år. Felleskostnadene vil da bli høyere.

Bergen 27.05.2025
I styret for Borettslaget Bjørkhaug

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 6193 **Selskapsnavn:** BJØRKHAUG BORETTSLAG

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.

PROTOKOLL

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BJØRKHAUG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 958472714
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 12:00, OBOS sine lokaler, Inger Bang Lunds vei 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Alexander Lilleskare ble forhindret, Elisabeth Heggernes overtok som møteleder**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble ErikJohannessen foreslått. Som protokollvitne ble Nina Sørøy foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. To kommentarer til innkalling:
1. spørsmål om ikke vedtak fra sist årsmøte er endelig. Diskusjon med gjennomgang av begrunnelse fra andelseiere som krevde ny avstemning.
2. spørsmål om det ikke bør kreves to tredjedel flertall i sak om beredersentral. Avtaler å ta det videre om det skulle bli flertall for dette.

5. Rørfornying/rørutskiftning

Fremmet av: Tore, Grethe, Turid og Erik

Vi er 4 andelseiere som etter vedtektene (punkt 9.2.2) krever ekstraordinær generalforsamling så snart som råd.

Bakgrunn:

Etter ekstraordinært årsmøte 5.5.2025 ble alle tiltak rundt vedlikehold av rør/drenering nedstemt. Det er etter vår oppfatning at rørfornying/utskifting er på overtid. Dette har vært utredet i flere omganger i mange år. Etter avstemningen sitter vi med et inntrykk at selv om alle tiltak ble nedstemt er det likevel et flertall av andelseiere som faktisk ønsker at det må gjøres noe med rørene. Dette begrunner vi med at flere skal ha misforstått avstemningsrekkefølge og konsekvenser av den.

Styrets innstilling
Styret er enig i at noe må gjøres med rørene og foreslår at det stemmes for at noe må gjøres og videre at man enten må velge **Relining av avløpsrør** eller **Rørutskifting med sanering av våtrom.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Relining av avløpsrør. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Rørutskifting med sanering av våtrom. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

Vedtatt. Vedtatt å gjøre vedlikehold av rør med 11 stemmer for og 6 stemmer mot.

Forslag 2, rørutskifting med sanering av våtrom, ble vedtatt med 11 stemmer for og 6 stemmer mot.

6. Drenering rundt bygningen

Se vedlegg

Forslag til vedtak:
Drenering rundt bygningen gjennomføres som beskrevet. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet

Vedtatt. ikke vedtatt. 7 stemmer for og 10 stemmer mot

7. Beredersentral

Se vedlegg

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 3 stemmer for og 14 stemmer mot**

8. Prioritetsfravikelse

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Styrets innstilling
Enstemmig styre foreslår at eiere stemmer for dette.

Forslag til vedtak:
Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder Elisabeth Heggernes /s/

Protokollfører: Erik Johannessen /s/

Protokollvitne: Nina Sørøy /s/

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:
Fageråsveien 19A
Andelsnr. 5 Orgnr. 958472714 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0399

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Kamilla Slettevoll

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 41 32 30 25

E-post: kamilla.slettevoll@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater