PRIVATMEGLEREN
SYD

FAGERÅSEN 39B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0101

Fageråsen 39 B, 5093 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 585, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1214 **Referansenummer:** BR1980

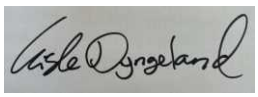
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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

NITO

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en lav standard hvor det må påregnes en del utgifter til vedlikehold etter dagens standard.
Våtrom, kjøkken, overflater og tekniske installasjoner må forventes å utbedre/rehabiliteres.

Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Leilighet H0101 - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1996 på soverom og gavl vegg i stue.
Aluminiumsvinduer med 2-lags glass i stue og kjøkken mot sør fra 2008.

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av glass fra ukjent årstall. Ikke Brann- og lydklassifisert entrédør
Aluminiums balkongdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2008

Balkonger/ Altan:
Sørvendt balkong med utgang fra stue.
Stålkonstruksjon med rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet og vegger med panel.
-Himling av himlingsplater

Kjøkken:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater

Stue:
-Gulv av parkett
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater
Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag fra byggeår.
Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Innvendige dører:
Finerdører til bad og kjøkken og soverom av eldre type.
Malt dør med felt av glass inn til stue av eldre type.
Malt fyllingsdør inn til soverom ved stue av ukjent årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Keramisk flis på vegg

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat fra ukjent årstall.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 0 mm.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre soilsluk

Det er registrert rør gjennomføringer gjennom gulv og vegg som ikke er riktig utført etter dagens krav.

Membran:
Eldre, ukjent/ feil utførelse uten klemring.
Rekvirent opplyser om fukt rundt avløpsrør til sluk ved dusj i kjeller.

Sanitærutstyr og innredning:
-Frittstående toalett. Det er registrert at toalett renner.
-Veggmontert servant
-Dusjvegger

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk.
Det er påvist begrenset/ ingen ventilering/luftgjennomstrømning ved dør inn til bad.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved kjøkken

Måleresultat:
8,4 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ukjent type med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Rekvirent opplyser om avløpsrør til vask er nylig fornyet.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.
Type:
Avløpsrør av støpejern

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Elektrisk panelovn i stue

Varmtvannstank:
100 liters vegg hengt varmtvannstank plassert i høyskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i felles trappeoppgang.
-Kurser:
13 amper: 2stk.
16 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Rekvirent opplyser om seriekoblet brann- varslingssystem.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0101

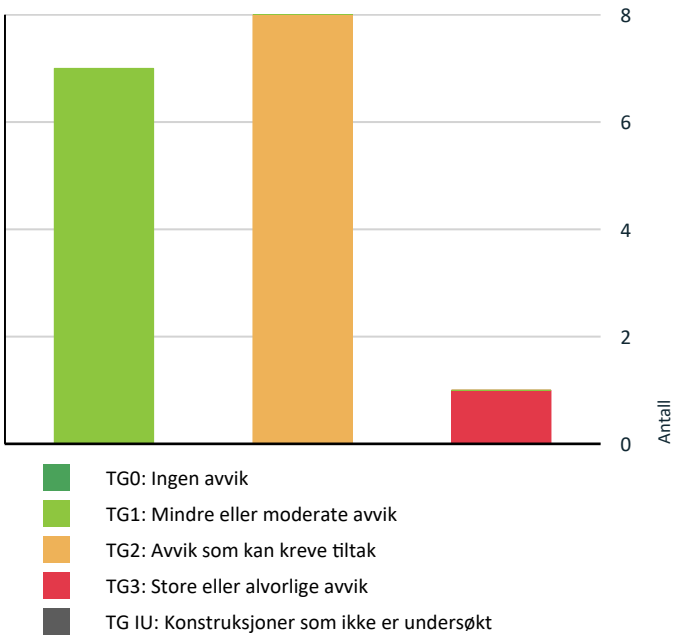
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

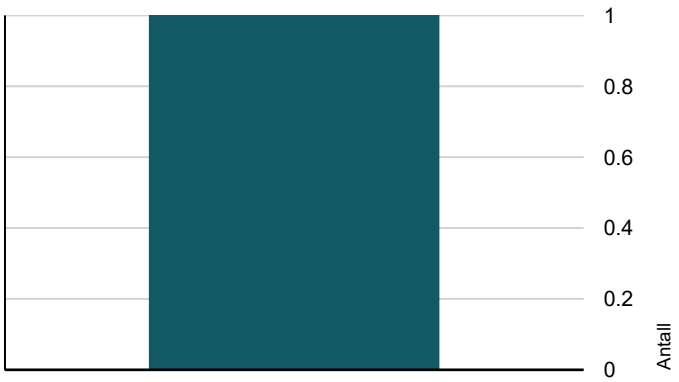
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0101

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1Leilighet H0101 > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > Etasje 1Leilighet H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 1Leilighet H0101 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0101



Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har i all hovedsak eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes behov for oppgradering og modernisering av både overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1996 på soverom og gavl vegg i stue.
Aluminiumsvinduer med 2-lags glass i stue og kjøkken mot sør fra 2008.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Varierende årstall fra 1996 og 2008

TG 1 Dører

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av glass fra ukjent årstall. Ikke Brann- og lydklassifisert entrédør
Aluminiums balkongdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/ Altan:
Sørvendt balkong med utgang fra stue.
Stålkonstruksjon med rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet og vegger med panel.
-Himling av himlingsplater

Kjøkken:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater

Soverom:
-Gulv av 3-stavs laminat
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater

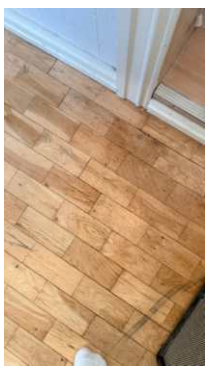
Stue:
-Gulv av parkett
-Vegger av plater med tapet
-Himling av himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasjegraden på overflater gul og vegg er utover det en kan forvente tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist knirk i gulv ved entre/ gang, stue og kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelse ved knirk anbefales.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører:
Finerdører til bad og kjøkken og soverom av eldre type.
Malt dør med felt av glass inn til stue av eldre type.
Malt fyllingsdør inn til soverom ved stue av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert slitte dørhåndtak og slitte overflater.
Dør til kjøkken og stue tar dørblad i karm.
Listverk til dører er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes at dører og listverk til dører i boligen bør skiftes.





VÅTROM

ETASJE 1LEILIGHET H0101 > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Keramisk flis på vegg

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat fra ukjent årstall.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 0 mm.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre soilsluk

Det er registrert rør gjennomføringer gjennom gulv og vegg som ikke er riktig utført etter dagens krav.

Membran:
Eldre, ukjent/ feil utførelse uten klemring.
Rekvirent opplyser om fukt rundt avløpsrør til sluk ved dusj i kjeller.

Sanitærutstyr og innredning:
-Frittstående toalett. Det er registrert at toalett renner.
-Veggmontert servant
-Dusjvegger

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk.
Det er påvist begrenset/ ingen ventilering/luftgjennomstrømning ved dør inn til bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE 1LEILIGHET H0101 > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

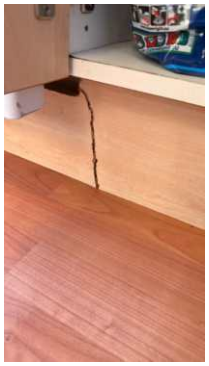
Tilstandsrapport

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilkomst ved kjøkken

Måleresultat:
8,4 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør











KJØKKEN

ETASJE 1LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ukjent type med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Rekvirent opplyser om avløpsrør til vask er nylig fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist andre avvik:

Rekvirent opplyser om at blandebatteri på kjøkkenvask lekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales nærmere undersøkelse av blandebatteri på kjøkkenvask.

ETASJE 1LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lys på ventilator virker ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lys må virke for å lukke avviket



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Type:
Avløpsrør av støpejern

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

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

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral:
Elektrisk panelovn i stue

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
100 liters vegg hengt varmtvannstank plassert i høyskap på kjøkken.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i felles trappeoppgang.
-Kurser:
13 amper: 2stk.
16 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Anlegget har automatsikringer og det er utskiftet innmat i skap. Det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet.
   Innhent dokumentasjon om mulig
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet.
   Innhent dokumentasjon om mulig
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet.
   Innhent dokumentasjon om mulig
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Rekvirent opplyser om at sikringer løser seg ut spesielt på vinter halvåret.
   Nærmere undersøkelse anbefales.
   Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.
    Rekvirent opplyser om at sikringer løses ut.

Generell kommentar

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

Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Rekvirent opplyser om seriekoblet brann- varslingssystem.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

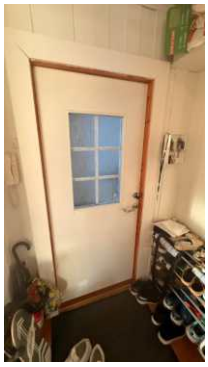
Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.
Hoveddør til leilighet har ikke synlig merking av type branndør

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

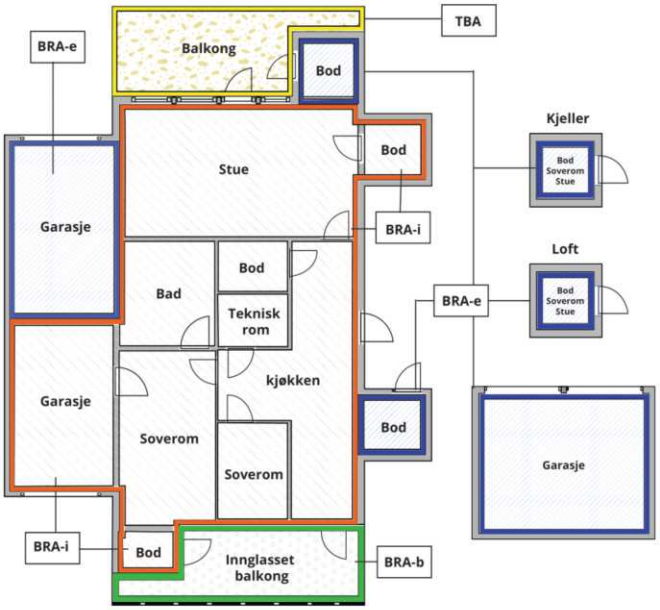
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0101

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1Leilighet H0101	52	10		62	8
SUM	**52**	**10**			**8**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1Leilighet H0101	Entré/ gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod 1 kjeller, bod 2 kjeller, bod loft	

Kommentar

Entre/ Gang: 5m²
Bad: 2m²
Soverom v/gang: 6m²
Soverom v/stue: 11m²
Stue: 18m²
Kjøkken: 6m²

Balkong: 8m²

Bod 1 Kjeller (Nr:40): 4m²
Bod 2 Kjeller (Nr:40): 4m²
Bod Loft: 2m² (Gulvareal ca: 8m²)

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0101	52	10

Kommentar	
Leilighet H0101	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Opplyser om boder i kjeller og loft på til sammen 10m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Haakon Gravanti Rosland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	585		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fageråsen 39 B

Hjemmelshaver
Rosland Haakon Gravanti, Tannlege Einar Bergersens Legat Sti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1 etg. hjørne/ ende av bygget i et rolig, attraktivt og veletablert boligområde. Fra stuen er det utgang til en sørvendt altan med utsikt mot Tveitavannet og nærområde.
Nærhet til sentrum. Gangavstand til Sletten Senter som har 28 butikker, med blant annet apotek, vinmonopol, lege og et stort utvalg av diverse butikker.
Området byr på gode kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er like utfor leiligheten, hvor buss til Bergen sentrum går omtrent hver 10 minutter.
Bybanestopp ved Sletten Senter, med avganger til sentrum eller sørover til Flesland.

Fra leiligheten er det gangavstand til flere barnehager og barneskoler, mens flere ungdoms- og videregåendeskoler kun er en kort kjøretur unna.

Fra leiligheten er det kort vei til Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet.
Rundt Tveitevannet og Christieparken er fint for rolige spaserturer.
Nr1 Fitness Landås og Bergen Tennis Arena Treningssenter og SATS Wergeland ligger også innenfor gangavstand.

Landåshallen (Landås–svømmehall og idrettshall) ligger i Landåsveien 22, med svømmebasseng, gymsaler og aktiviteter i hall.
Flere idrettsanlegg innen rimelig avstand: Bergenshallen, Gimlehallen, Turnkassen, Brann stadion, Nymarkanlegget og Haukelandshallen.

Adkomstvei

Fra sentrum følger man Fjøsangerveien til Minde Allè. Kjør videre gjennom rundkjøringen og videre mot Storetveit. I rundkjøringen tar man til venstre ved Shell Storetveit, fortsett rett frem ca. 400 meter og ta til venstre inn Fageråsen. Lavblokken ligger på vesntre side.

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Felles eiendom for sameiet som er opparbeidet med plener, grøntområder, prydbusker og gangveier.
Eiendommen strekker seg helt ned til veien med større utearealer for beboerne.
Parkering i offentlig vei (Fageråsen) etter gjeldende regler.
Felles vaskerom i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene til sameiet/ borettslaget.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haakon Gravanti Rosland	Marie Benedicte Løken Rosland

Gateadresse
Fageråsen 39B

Poststed	Postnr
BERGEN	5093

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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

Beskrivelse: 1) En gang rant det vann utenfor rør nede i felles kjeller. Ikke skjedd siden.

Document reference: 166260007

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

Svar: Nei

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: Rør tilknyttet vask på kjøkken hadde sprukne pakninger. Dette ble skiftet. Rør ble også staket

Arbeid utført av: Svalland

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betong under fellesrør har fuktmerke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bekjent som er elektriker installerte ny vifte på baderom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mosefjerning på tak.

Arbeid utført av: RBH

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260007

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Gravanti Rosland	330ac13011cf2470f9d9a0c3795959f5053915b8	19.01.2026 18:42:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Benedicte Rosland	2c0b88787954437db9618364c04f411f7dc12053	19.01.2026 18:44:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260007

→ 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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 37a- 37b, Fageråsen (Fageråsen 35x)

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 8. 8. 1957 fra hr. Konrad Akselsen

approberte byggeforetagende: 2- etasjes boligbygg i mur

..... er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg. 4 kaminer	5. „	9. „ .....
2. „ 4 - " -	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten felles vaskeri, elektrisk koking, elektrisk bad.

.....

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

Bergen den 14. september 1961.

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

.....
bygningsinspektør.

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

Bergen den 21/9- 1961

Johs. Nysæther (s)
bygningssjef

Sendt: byggm. K. Akselsen 22/9-61 kst.

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 4.

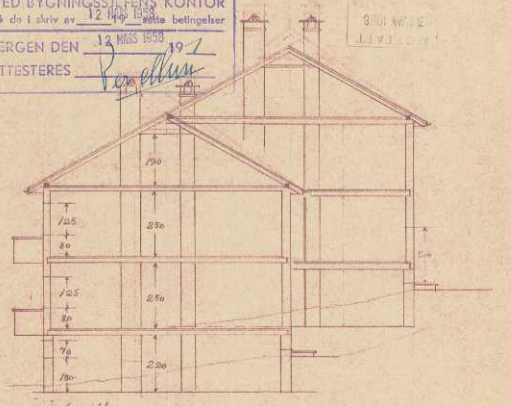
Florgert - januar - 1958.

ATTESTERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på dø i skriv av 12 MARS 1958 sette betingelser
BERGEN DEN 13 MARS 1958 19
ATTESTERES



Fasade mot vest.

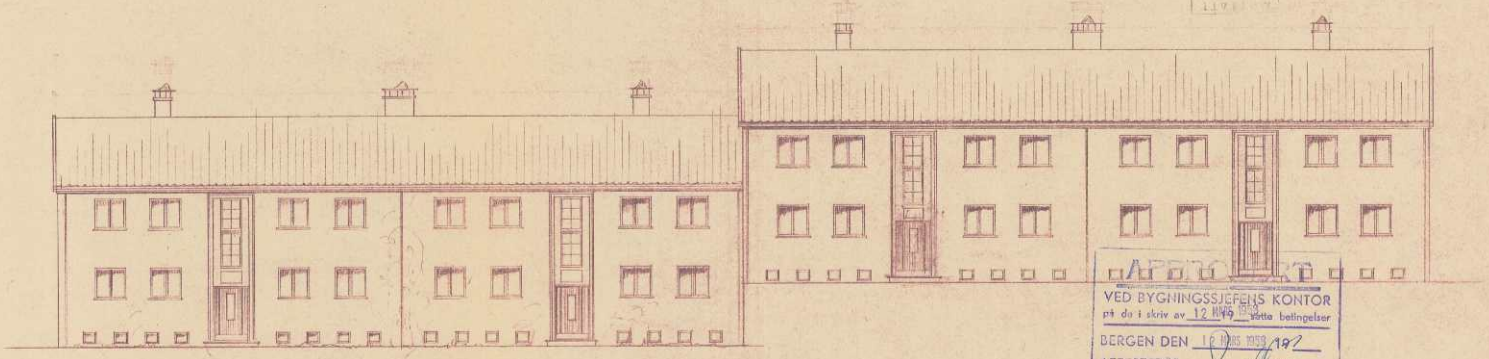
Fasade mot øst



Snitt.

FAGERÅSEN 35x, BLOKK NR. 4.

Rettet - desember - 1957.
" - januar - 1958



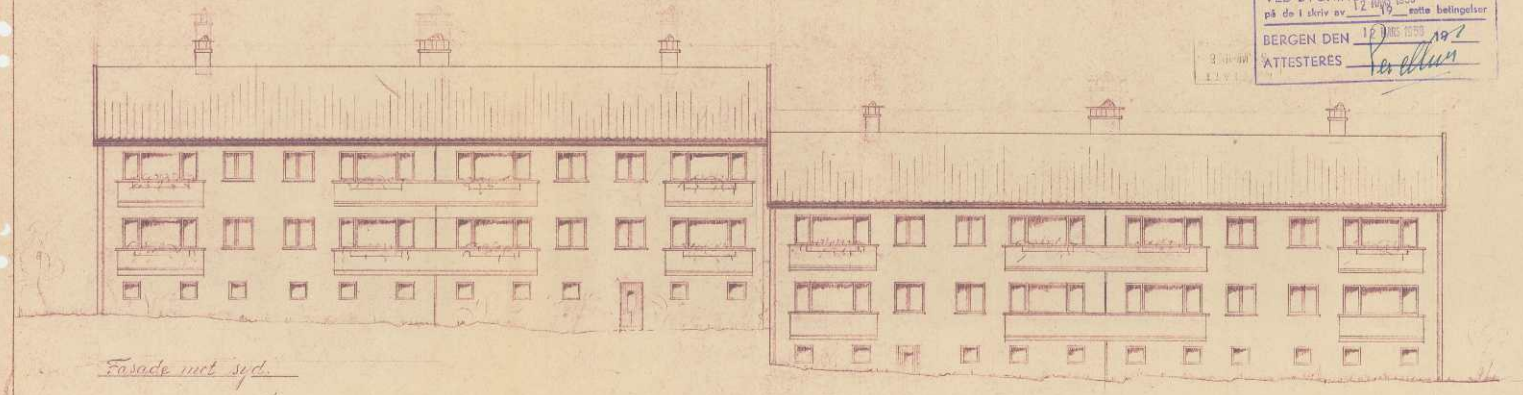
Fasade mot nord.

APPROVED
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på do i skriv av 12 MAI 58 gitte betingelser
BERGEN DEN 12 MAI 1958
ATTESTERES

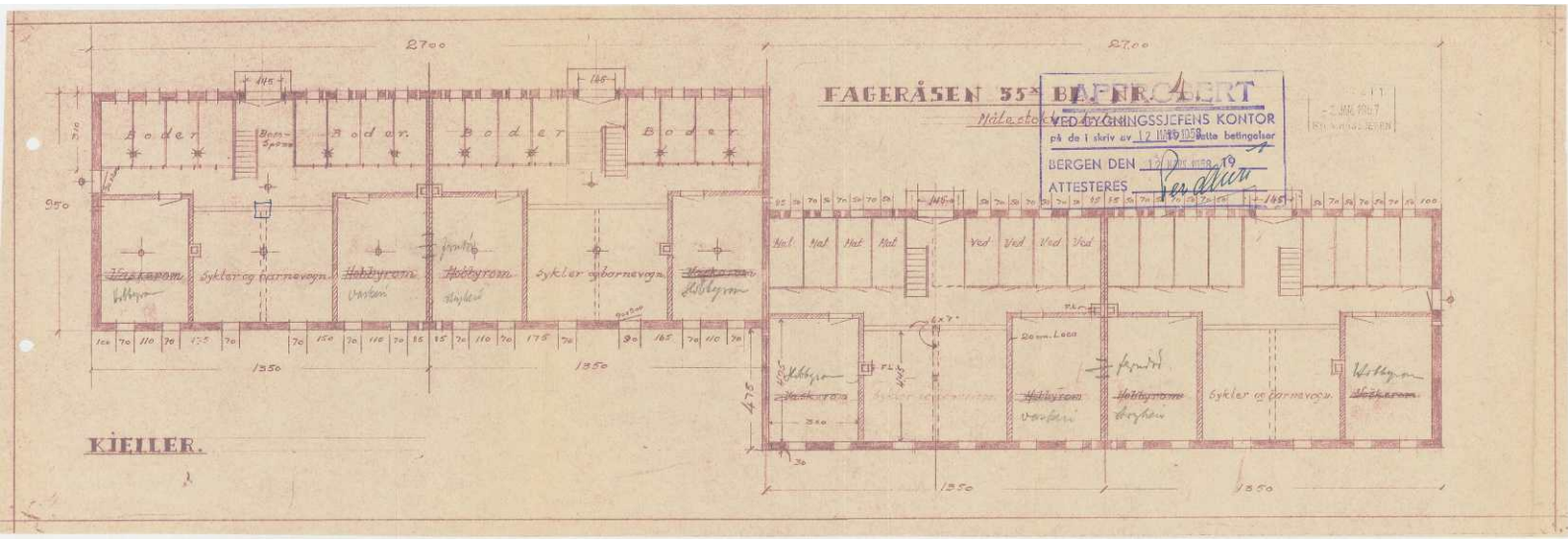
FAGERÅSEN 35ˣ, BLOKK NR. 4.

Rettet i desember 1957.
—"— januar 1958.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 NOV 1957 satte betingelser
BERGEN DEN 10 JANS 1958 19 57
ATTESTERES



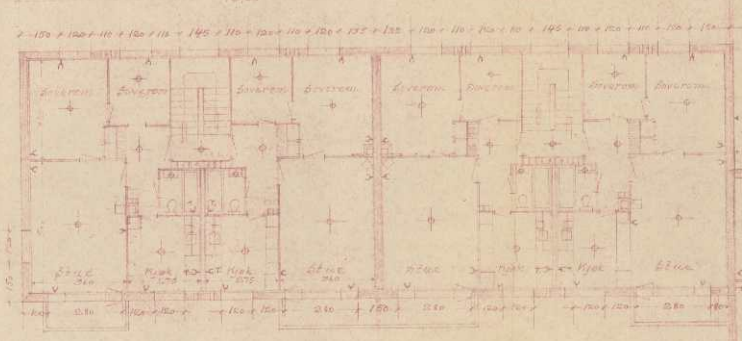
Fasade mot syd.

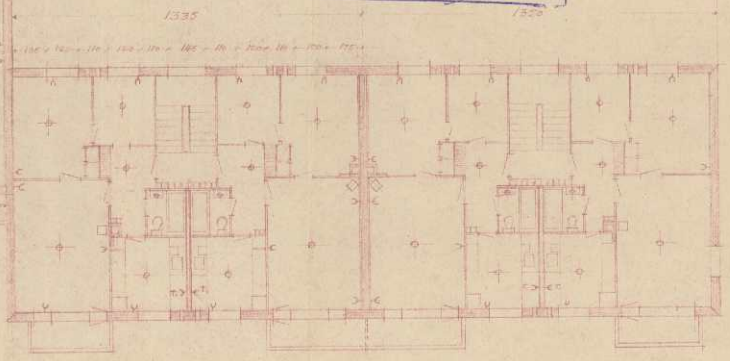

FAGERÅSEN 55
BEGJÆRT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 11 59 nevnte betingelser
BERGEN DEN 12 NOV. 1959
ATTESTERES
KJELLER.
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Bod
Sykler og barnevogn
Sykler og barnevogn
Hobbyrom
Hobbyrom
Hobbyrom
Hobbyrom
Vaskerom
Vaskerom
Ved
Ved
Ved
Ved
Hal
Hal
Hal
Hal
Sykler og barnevogn
Hobbyrom
Hobbyrom
Vaskerom
2700
2700
1350
1350
1350
1350

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 4.

Rettet - desember 1957.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 NOV 1957 satte betingelser
BERGEN DEN 19
ATTESTERES

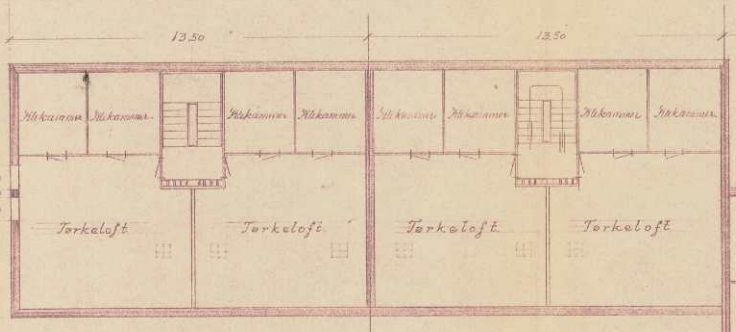


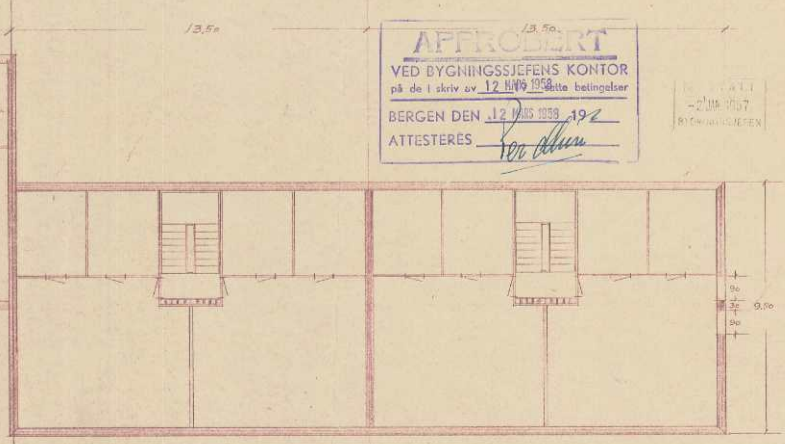


Etasjeplan

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 4.

Rettet - desember - 1957.





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 NOV 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 12 NOV 1958 19
ATTESTERES

Loftsplan.

Jacobsen Prosjekt Team AS
St. Jacobsplass 9
5008 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200707529/28 AAVA	NYBY–5210	11.12.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 585
Tiltakets adresse	:	FAGERÅSEN 31 A
Tiltakets art	:	Utvidelse Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Sameiet Fageråsen 35 X

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 05.12.08.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200707529.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Åge Vallestad
overarkitekt

Kopi: Sameiet Fageråsen 35 X, Fageråsen 33 A, 5093 Bergen

Ordre: **85315**

Eiendom: **4601-160/585/0/40 Andel 0 H0101**
Fageråsen 39B
5093 Bergen

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 20.01.2026 10:33:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 20.01.2026 11:39:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

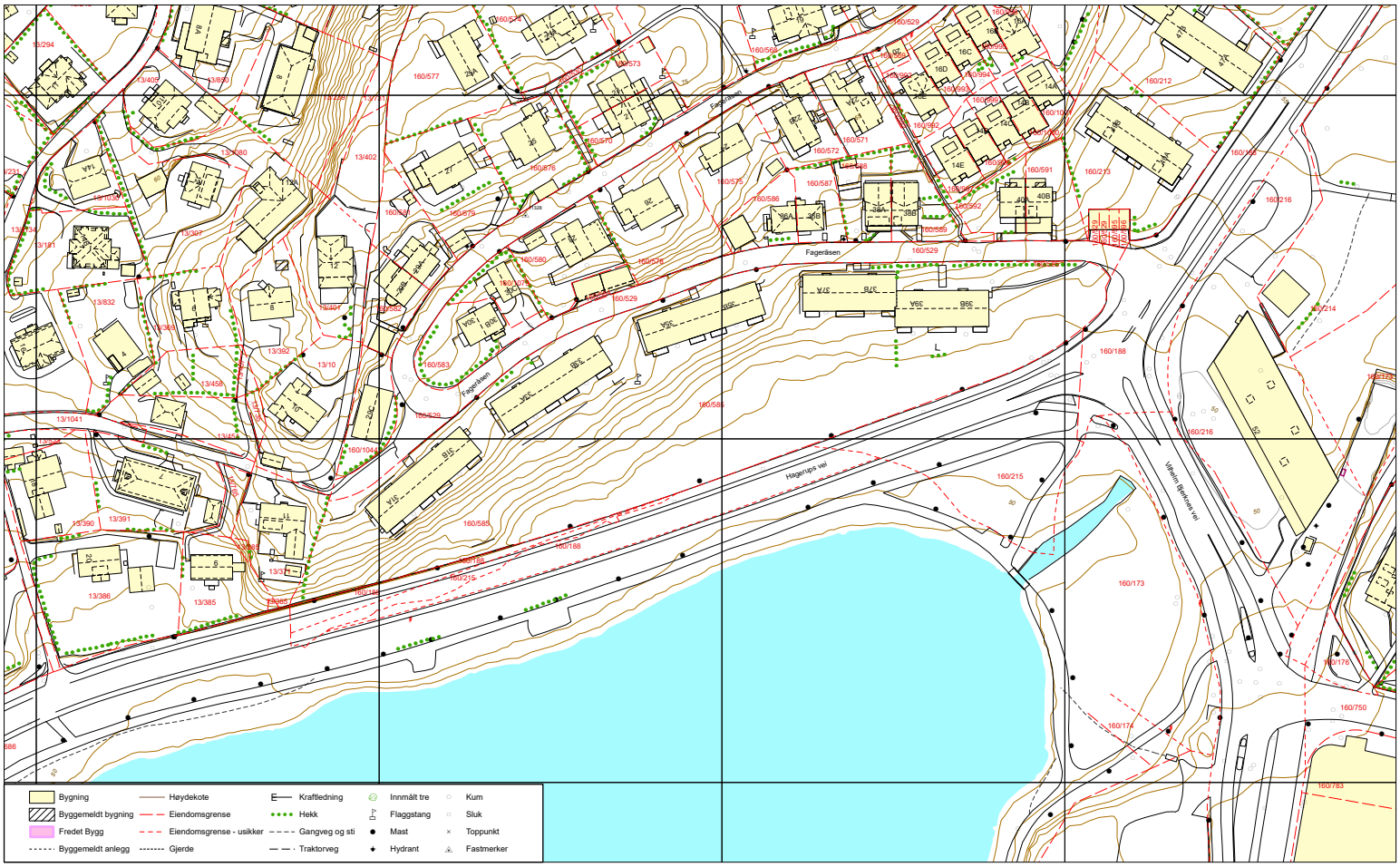
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 000
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/585/0/0
Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

N


Fageråsen
Fageråsen
Fageråsen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/585/0/0
Utlistet 14. januar 2026

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
260806180	Grunneiendom	0	Ja	10 238,6 m²	Usikker	-	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		99,9 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	202228262	32,3 %

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	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

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	55,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	33,8 %

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 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16990002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713672
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
6500000	30	ÅRSTAD. STORETVEITVEGEN (E 68), STREKNINGEN HAGERUPS VEI - GAMLE BYGRENSEN	3	190002240
63360000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 234 MFL., WERGELANDSALLÉEN	3	201314542
30730000	30	ÅRSTAD. GNR 13. STORETVEIT, ENDRING AV HAGERUPS VEI	4	-
61700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.	9	201008961

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/566	139235746-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2022	202201612

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 14. januar 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/585/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

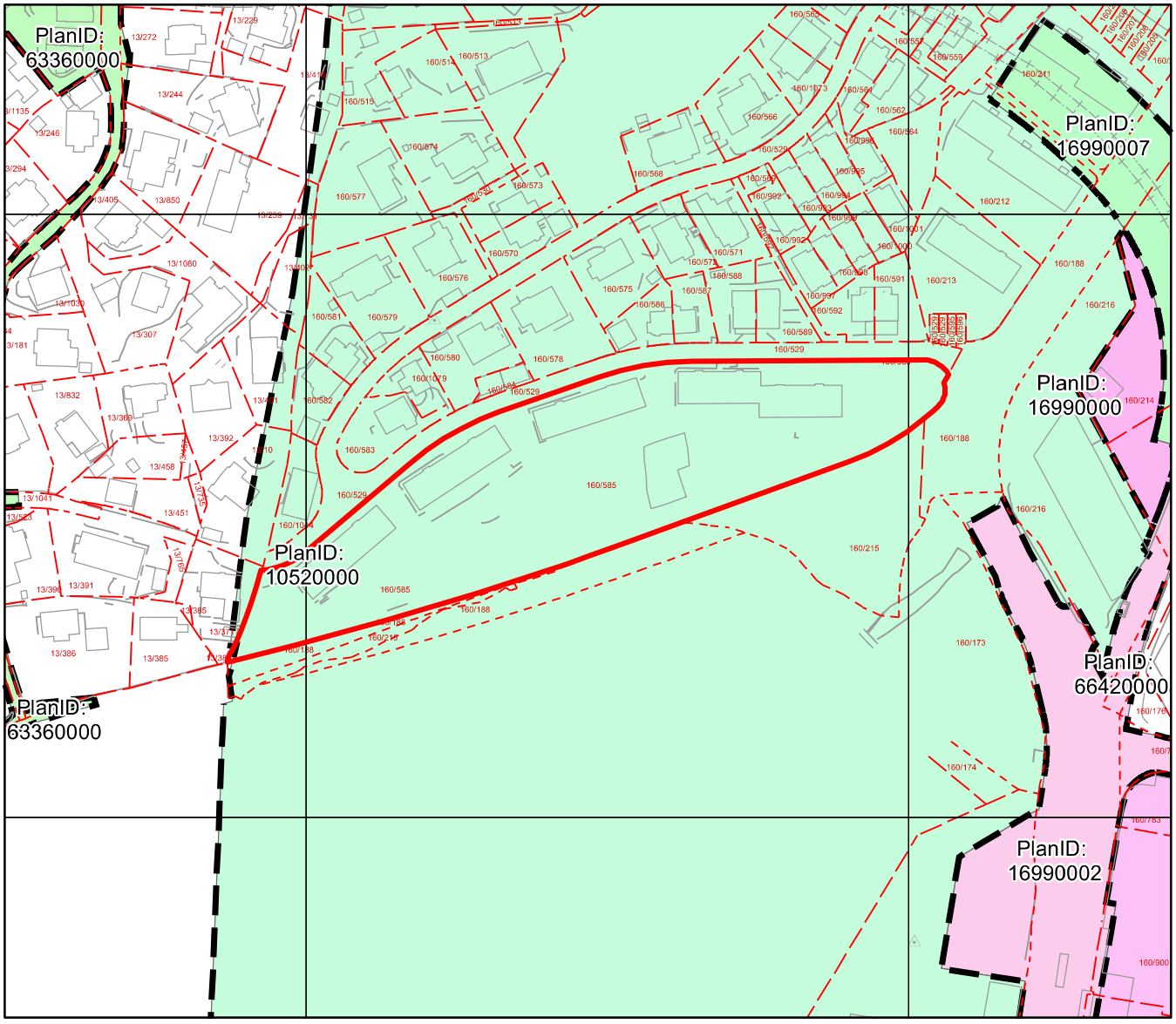
N

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

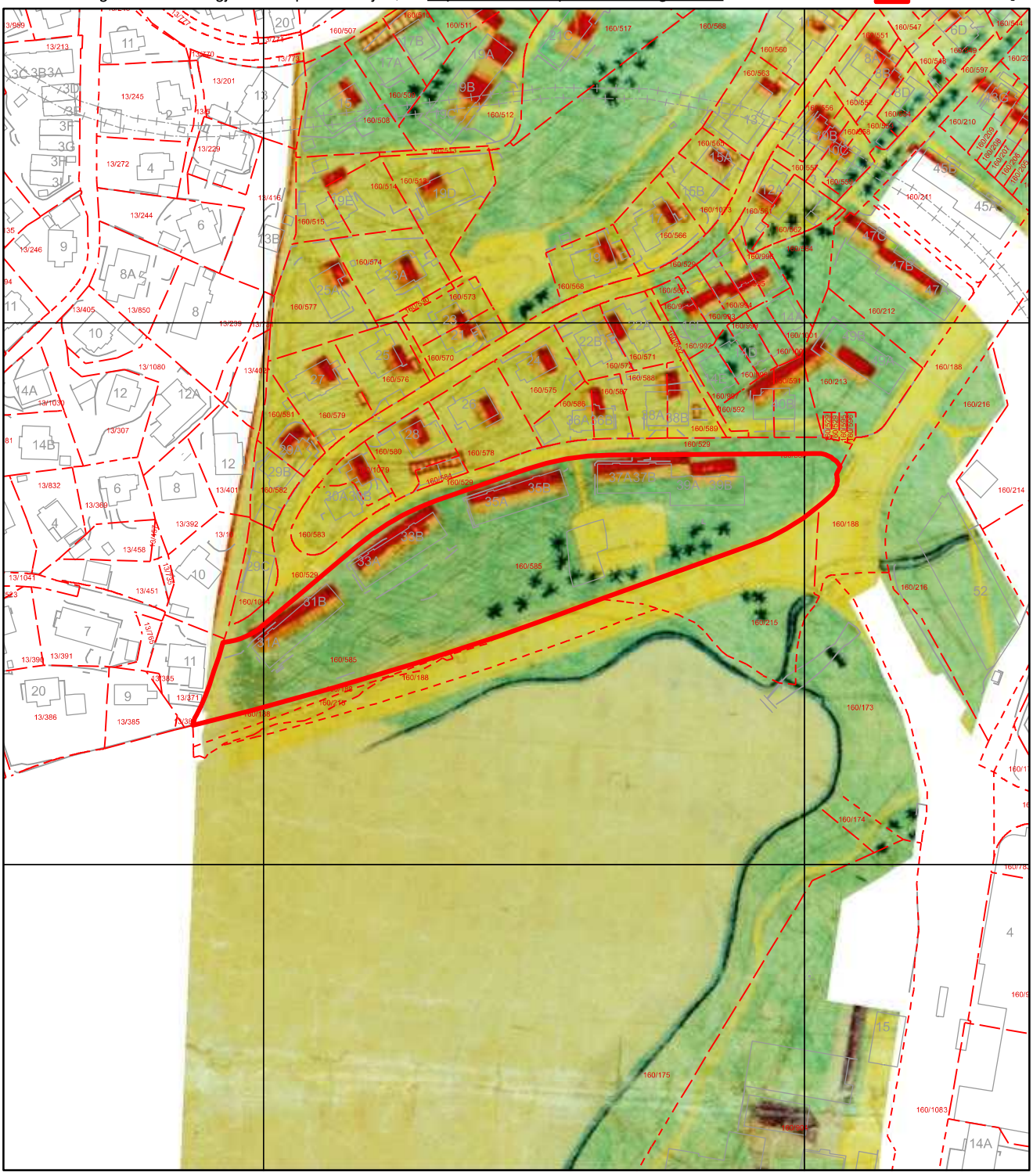
Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/585/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

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/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige [illegible], distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov [illegible] bygningsvesenet av 27. 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.

K. Sem [illegible].

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 14.01.2026

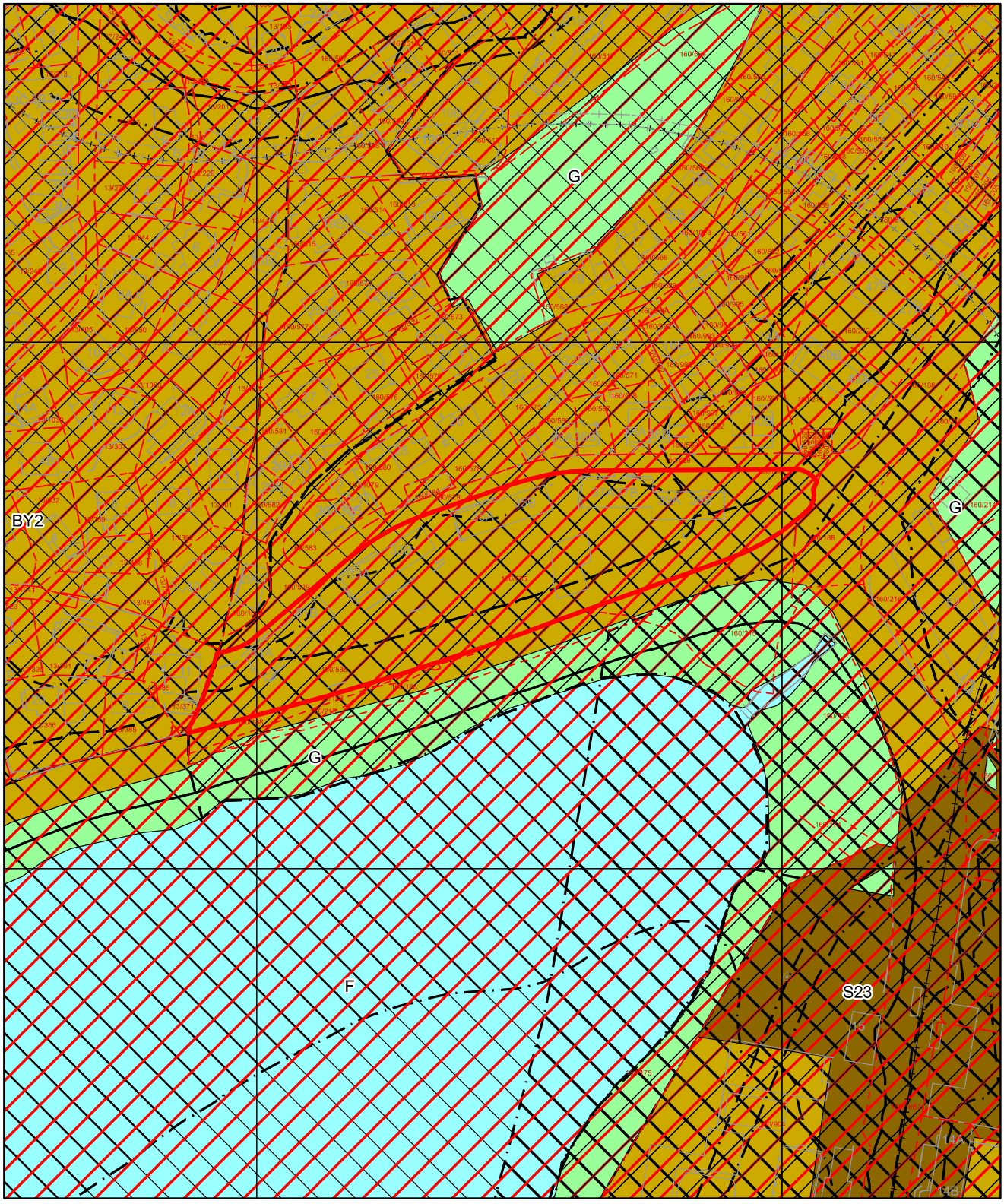
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/585/0/0
Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

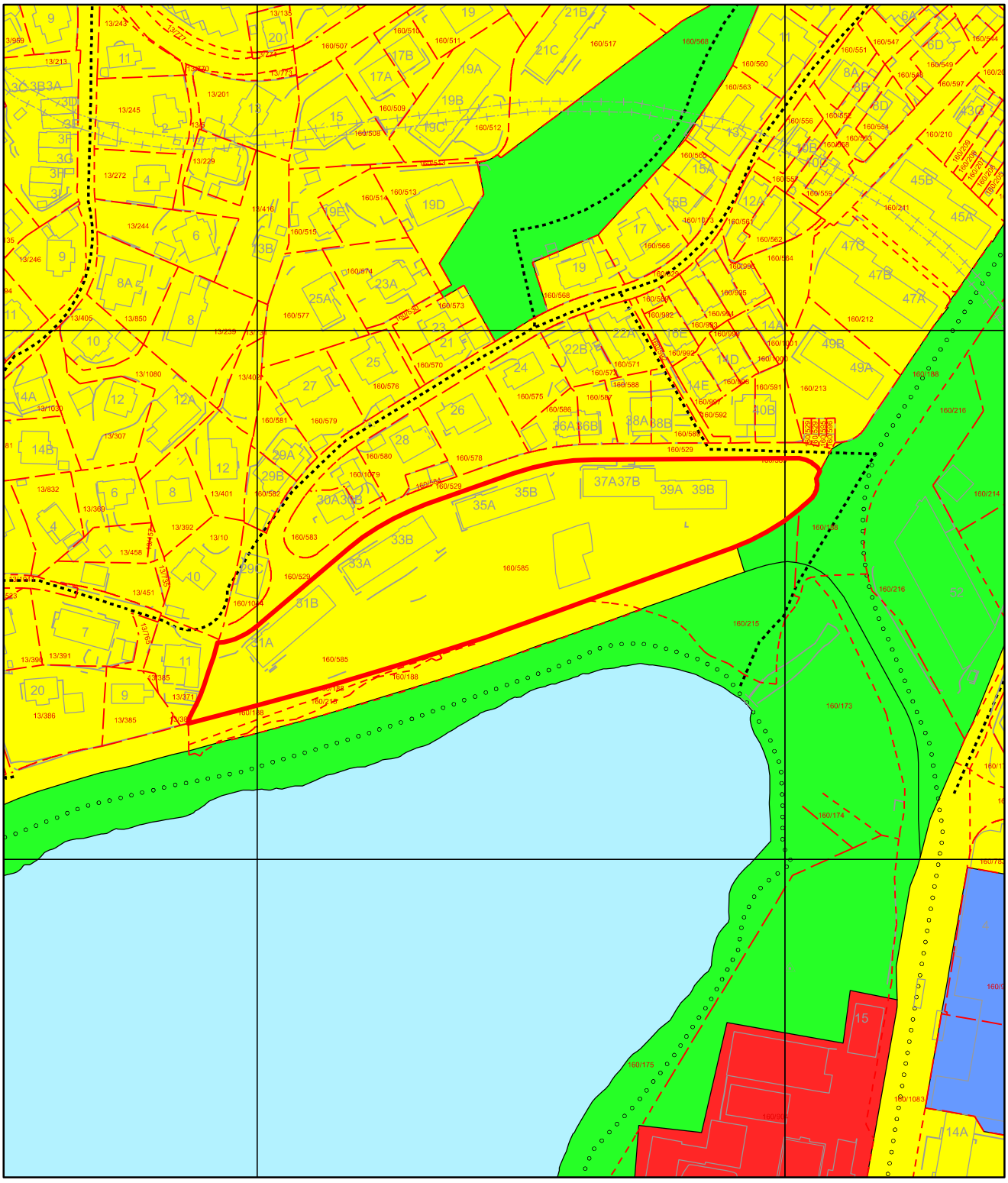
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 14.01.2026

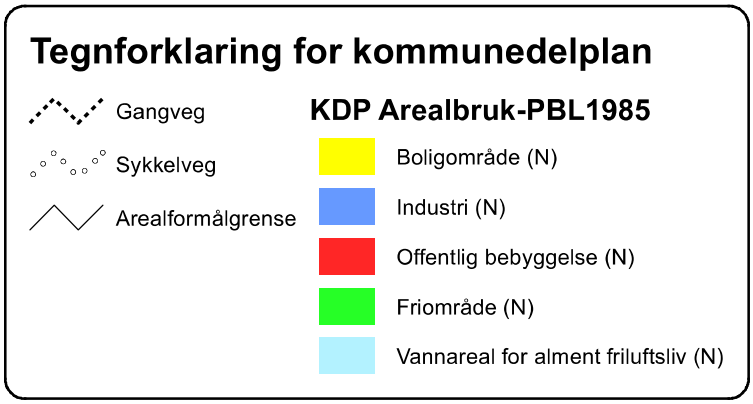
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/585/0/0
Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Vannareal for alment friluftsliv (N)

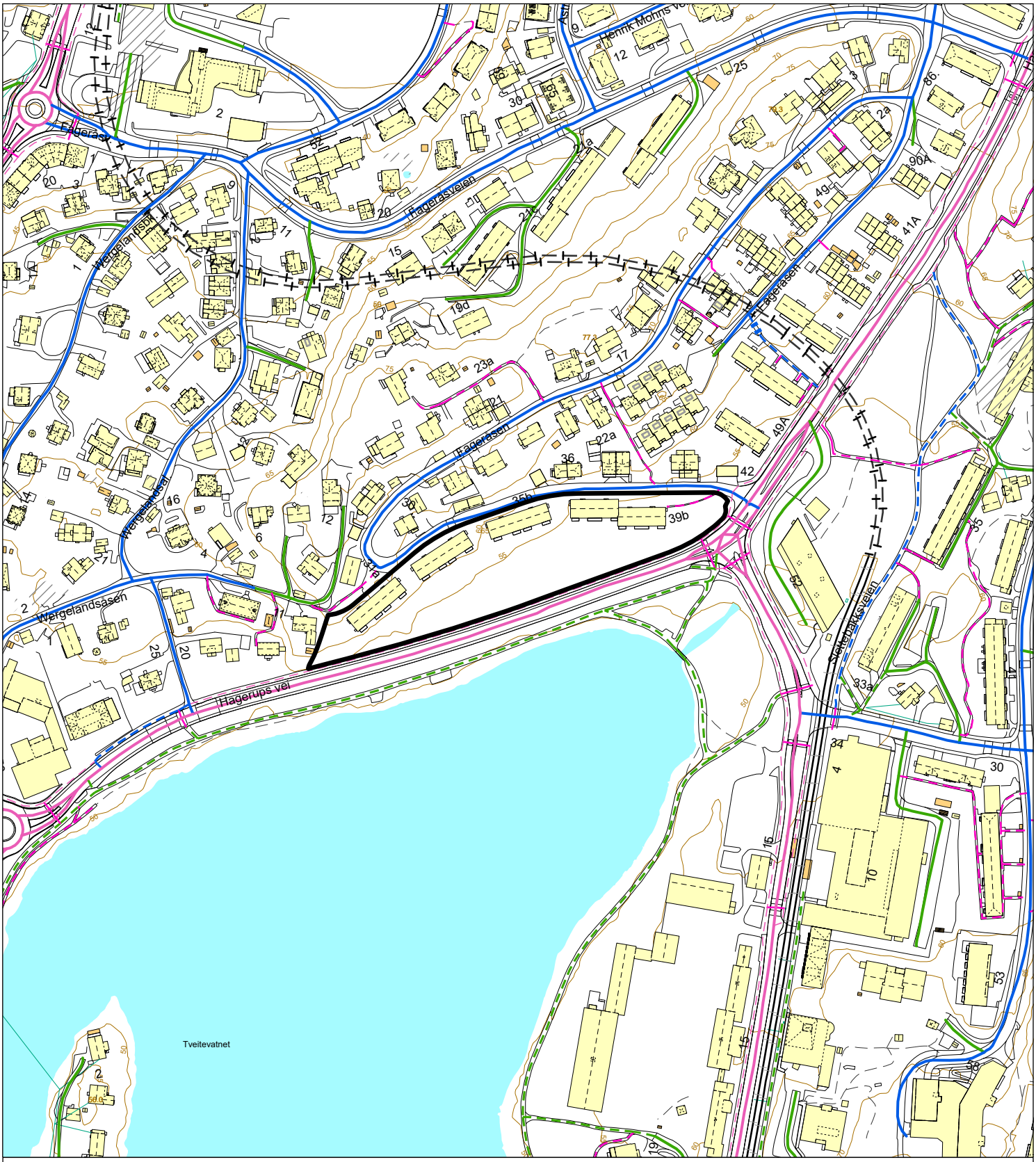
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/585/0/0
Adresse: Fageråsen 39B m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00135079	14.01.2026	166260007

Ident
1996/26816/106

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:

Pantobligasjon

Fast eiendom

Lån nr.

TINGLYST
02 OKT 1996
Dagboknr. 26816
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Skyldner [1]

Navn: Rasmus Instebø og Frode Løvfall m.fl.

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)

- erkjenner å skylde

Beløp: 25.000,-

Beløp med bokstaver: ------tyvefemtusen co/loo-----

2. Panthaver

Navn: Sameiet Fageråsen 35 X

3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsettes: [2]

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1201	Bergen	160	585		1-24	(96/144)
					25-40	(48/144)
					=tils. 40 seksjoner	

4. Avtalt prioritet [3]

Obligasjonen har opptrinnsrett

Doknr: 26816 Tinglyst: 02.10.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)

Renter	Betales etter den rentesats som til enhver tid gjelder for tilsvarende lån i:	for tiden (% pr. år)
	Nærværende obligasjon er til sikkerhet for ethvert krav Sameiet måtte få mot seksjonseieren og hans etterfølger(e) event.leier, med hjemmel i årsmøtevedtak 21.03.94 eller senere vedtektsbestemmelse.	
	Av renter, avdrag eller kapital som er forfalt, betales rente med	% pr. år over den ordinære rente.
Avdrag/ annuitet/ forfall	Avdragsbeløp for tiden / Terminbeløp (avdrag + renter) / Terminforfall / Første forfall	
Oppsigelse	Oppsigelsesfrist	Hver av partene kan når som helst si opp lånet med avtalt oppsigelsesfrist. Hvis oppsigelsesfristen ikke er angitt, gjelder en frist på 3 måneder.
Omfang	Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. pantelovens §§ 2-2, 2-3 og 2-4.	
Forsikring	Skyldneren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for skyldnerens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.	
Ekstraordinært forfall	Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i pantelovens § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke blir forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis skyldneren har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter reglene i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens § 7-2 bokstav (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling.	

Nr. 1801 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-93

6. Erklæring om sivilstand m.v. [4]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge undertegner som skyldnere ☐ Jeg er gift, men pantsettelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen(e).

7. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Skyldneren(e)s underskrift(er) [5] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

NB: underskrifter på side 3,4 og 5 i obligasjonen.

[6] Jeg/vi bekrefter at skyldneren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen.

Ektefelles underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Det skal oppgis fødselsnummer med 11 siffer, alternativt løsøreregisterets foretaksnummer (7 siffer). For enkeltmannsfirma skal den personlig ansvarliges fødselsnummer oppgis.
2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Eventuelt underlestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Dersom pantsettelsen bare gjelder del av eiendommen, skal vedkommende ideell andel (sameiebrøk) oppgis.
3) Det skal bare anføres prioritet i obligasjoner som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre obligasjoner som skal tinglyses senere.
Vær nøyaktig ved angivelse av andre obligasjoner (kreditors navn og beløp).
4) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere til boligen/ervervseiendommen. Samtykkepåtegning vil også være nødvendig dersom de gjør uttrykkelig oppmerksom på at de eier eiendommen sammen.
Dersom ingen av de tre alternativene er krysset av, og skyldneren er en fysisk person, **må** en ha samtykke fra skyldnerens ektefelle.
5) Dersom skyldneren ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne pantsettelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
6) Dersom skyldneren ikke er offentlig myndighet må skyldnerens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Skyldneren, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte skyldnerens underskrift.

Nedkvittering: Ved nedkvittering av obligasjonen skal påtegningen lyde "Nedkvittert til:"

TINGLYST

Erklæring (undertegnes av pantets eier - tinglyses ikke)

Undertegnede erklærer herved at forannevnte eiendom med adresse:

02 OKT 1996

er/vil bli forsikret i (selskapets navn):

Dagboknr.
BERGEN BYFOGDEMBETE

Eiendommen vil bli holdt brannforsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap, så lenge den tjener som pantsikkerhet. Jeg er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer mislighold av låneavtalen og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

Sted, dato

Eiers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bergen,

Skyldneren(e)s underskrift: Som ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen:

Seksjonsnr.:

1 Marit Murstad — Marit Murstad

2 Audun Hetland — Kirsten Hetland

3 Terje Monsen. Valborg Monsen. — aase Jangård. Walborg Monsen.

*) 4 ~~Bjarne Skjensvold~~ — ~~Jannicke M. Rasmussen~~
Bjarne Skjensvold.

5 Gerd Nøttaasen — Gerd Nøttaasen.

6 Ingrid Hansen — Ingrid Hansen.

7 Kirsten Michelsen — Kirsten Michelsen.

8 Berly A. Jamne. — Berly Jamne.

9 Åse Hjertholm — Åse Hjertholm.

10 Johannes Kasa. — Johannes Kasa.

11 Cathrine G. Døsvig. — Helge A Høff.
Cathrine Galtung Døsvig.

12 Frode Wiik — Frode Wiik.

13 Gunnar Forthun — Gunnar Forthun.

fortsettelse av underskriftene neste side ./.

Fortsettelse av underskriftene fra side 3 :

	Skyldneren(e)s underskrifter:	Som ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen:
Seksjonsnr.:		
14	Knut Breyholtz.	
15	Sigfrid Helene Førde.	Sigfrid Helene Førde
16	Ingemar Eide.	Elin M. Eide.
17	Wenche Gullaksen.	
18	Kjetil Bruvik.	Kari Bruvik
19	Ragnvald Hemstad. Ellen Hemstad.	Ellen Hemstad
20	Rasmus Instebø.	Signor Instebø
21	Haldis Johannesen.	
22	Gunnvor Dahl.	
23	Gerhard Paulsen. Irene Paulsen.	Irene Paulsen
24	Annlaug Torsvik.	
25	Espen Jensen.	
26	Victoria Sørensen.	
27	Harald Høgh. Trude Eriksen.	
28	Søstrene Hagelin AS.	Kari Hagelin
29	Frank Sørensen. Marianne Ellingsen.	Marianne Ellingsen
30	~~Liv Meidell~~.	Helge Meidell (my life)
31	~~Roald Tvedt~~. KNUT KRISTIANSEN	
32	Laila Mikalsen.	

fortsettelse av underskriftene neste side ./.

Fortsettelse av underskriftene fra side 4 :

Skyldneren(e)s underskrifter:

Som ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen:

Seksjonsnr.:

33 Frode Løvfall
Frode Løvfall.

34 Tore Brudvik
Tore Brudvik.

35 Lilly Margrethe Thorsen
Lilly M. Thorsen.

36 Ragnvald Johannessen
Ragnvald Johannessen.

37 Hege Myrvold
Hege Myrvold. Ole Petter Skaalevik.

38 Bergit Bjørneklett
Bergit Bjørneklett.

39 Tor-Arne Nordvik
Tor-Arne Nordvik.

40 Ingeborg Sæterdal
Ingeborg Sæterdal.

TINGLYST
02 OKT 1996
Dagboknr.
BERGEN BYFOGDEMBETE

og undertegnede ektefeller
Vi bekrefter at skyldnerene/er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Bergen, 1.9.-96.

1) Rasmus Instebø
Rasmus Instebø.
Fageråsen 35a, 5o3o Landås.

2) Frode Løvfall
Frode Løvfall.
Fageråsen 39a, 5o3o Landås.

Vi bekrefter at skyldnerne Rasmus Instebø og ektefelle ..... Frode Løvfall og ektefelle ..... har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Bergen, ...

1) Thorvald Orvik
Navn: THERESE IDEN ONARHEIM.
Adr.: STM. MICHELSENSV. 54
5040 PARADIS

2) Hans Anton Langeland
Navn: HANS ANTON LANGELAND
Adr.: BRANDHOLSRINGVEIEN 154
5050 NESTTUN.

Vedr. eierskifte i seksjon nr. 4 (fra Skjønsvold):

Frank B. Jacobsen
FRANK JACOBSEN

Ruth Lillian Jacobsen
RUTH L JACOBSEN

Underskriftenes riktighet bekreftes ved. Frank og Ruth Jacobsen
Bg. 2/10-96. Dagny Dahlaussen forretningsfører

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGSMERKET
15.DES83 33187
BYSKRIVEREN I BERGEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Fagerheim	35 x		Bergen.
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Borettslaget Fagerheim 35 x "under omdanning"			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	4/144	21	B	4/144
2	B	4/144	22	B	4/144
3	B	4/144	23	B	4/144
4	B	4/144	24	B	4/144
5	B	4/144	25	B	3/144
6	B	4/144	26	B	3/144
7	B	4/144	27	B	3/144
8	B	4/144	28	B	3/144
9	B	4/144	29	B	3/144
10	B	4/144	30	B	3/144
11	B	4/144	31	B	3/144
12	B	4/144	32	B	3/144
13	B	4/144	33	B	3/144
14	B	4/144	34	B	3/144
15	B	4/144	35	B	3/144
16	B	4/144	36	B	3/144
17	B	4/144	37	B	3/144
18	B	4/144	38	B	3/144
19	B	4/144	39	B	3/144
20	B	4/144	40	B	3/144
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 125,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
30.11.83	Marit Fredtzen
Sted: Bergen	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Ståle Eeg Nielsen,	Strandgt. 1,	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

cc: A. Svendal.

V

BERGEN KOMMUNE

RÅDMANNEN

BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN
TLF. (05) 21 36 00 - TELEX 40098

Personal- og administrasjonsavdeling
Plan- og økonomiavdeling
Skole,- sosial- og kulturavdeling
Teknisk avdeling
Informasjonskontoret
Juridisk kontor

Advokatfirmaet Harris, Harris og
Eeg Nielsen
Postboks 331
5001 BERGEN.

Vedlegg til dagboknr. 33187/83
15/12-83

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
		Ark.nr.310.5 HB/SH	30.6.1983

MELDING OM SENERE BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOM I EIERSEKSJONER I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER, FAGERÅSEN BORETTSLAG, FAGERÅSEN 35 X.

En viser til Deres brev av 9.6.1983 samt til foreløpig svarbrev herfra av 14.6.1983 og kan herved bekrefte at det under henvisning til bestemmelsene i lov om eierseksjoner § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd, ikke er noe til hinder fra kommunens side for oppdeling av ovennevnte eiendom i eierseksjoner.

Når det gjelder punkt 3 i søknaden, skal det opplyses at så vidt en har kunnet bringe i erfaring, har kommunen ikke medvirket til opprettelse av Fageråsen Borettslag.

TEKNISK AVDELING

Henrik Brown
konsulent

SEKSJON 1,2
SEKSJON 3,4
SEKSJON 5,6
SEKSJON 7,8
FELLESAREAL

Vedlegg til dagbok nr.
33/87/83
15/12-83

Seksjon nr. 1 til nr. 8,
Fageråsen 31 a og b

FAGERÅSEN 35x, BLOKK 1

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3. Rettet - januar - 1958.

7 5 3 1
8 6 4 2

Fasade mot nord.

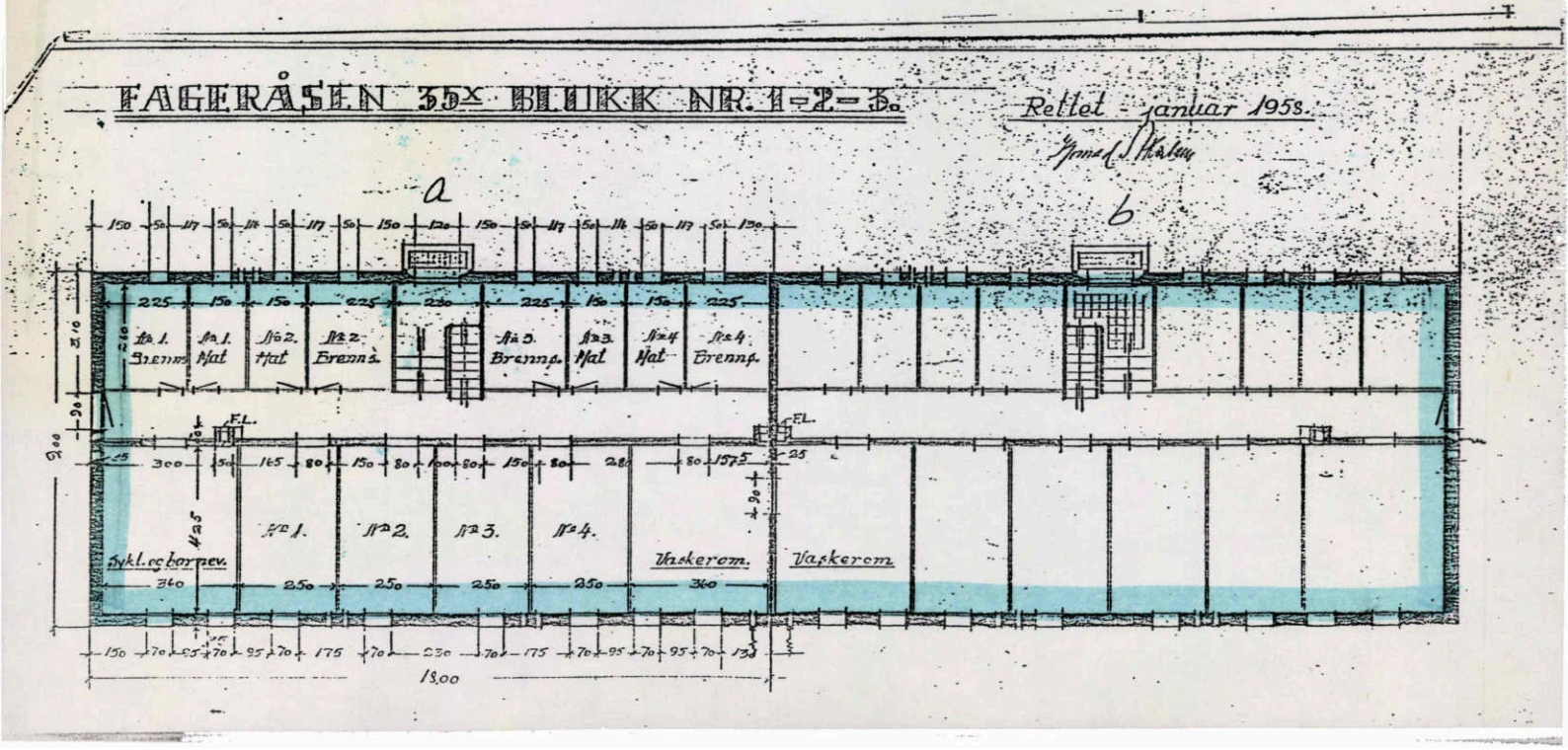
31b 31a

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

Kjellerplan nr. 31, nr 3[illegible], nr 35

FAGERÅSEN 35x BLUKK NR. 1-2-3.

Rettet januar 1958.

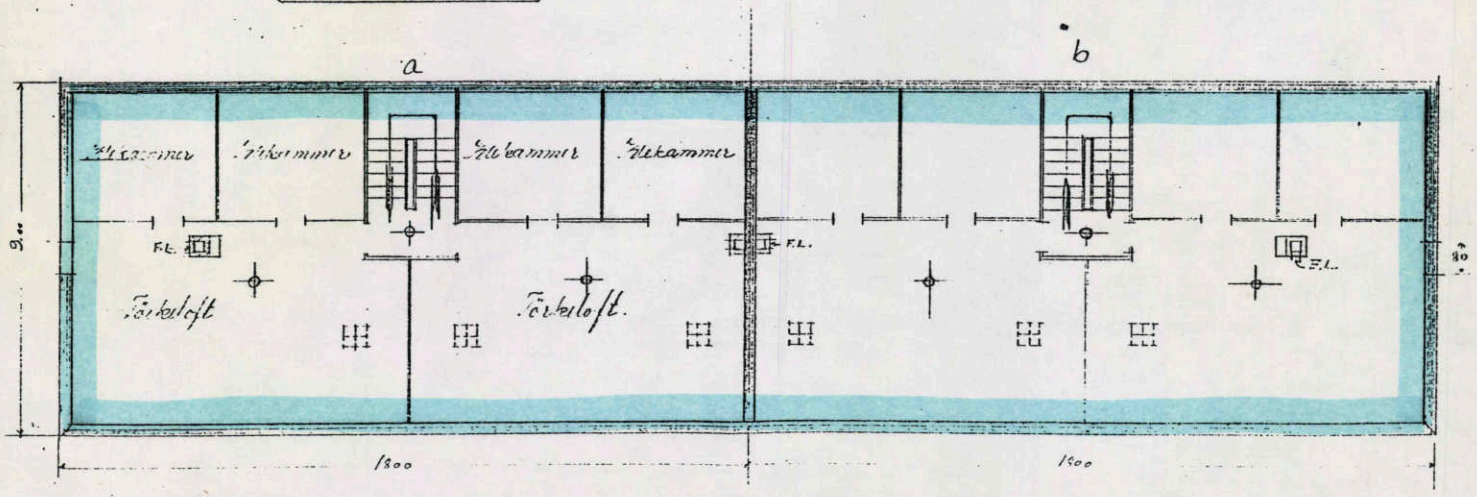


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

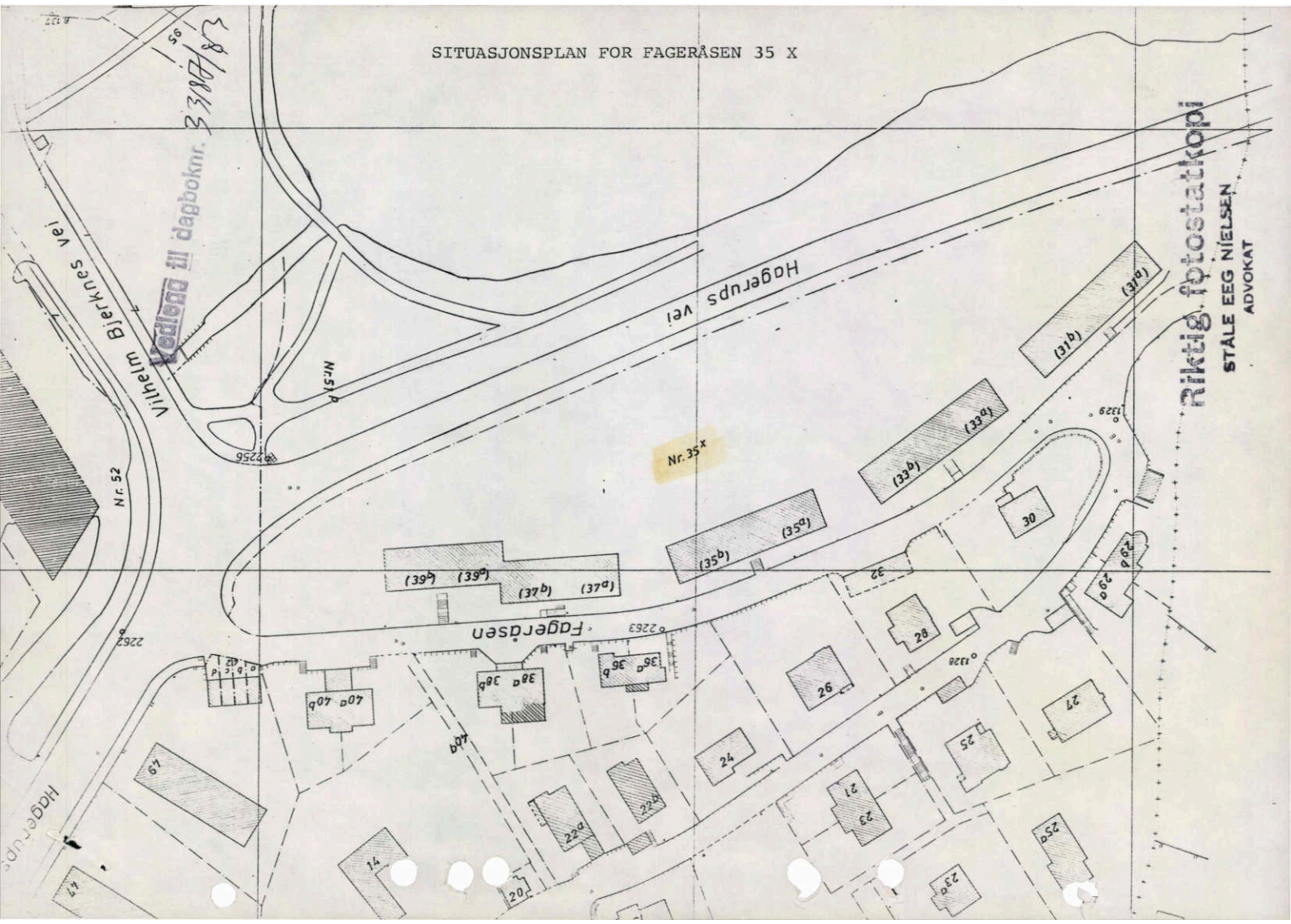
Loftsplan nr. 31, nr. [illegible] 35

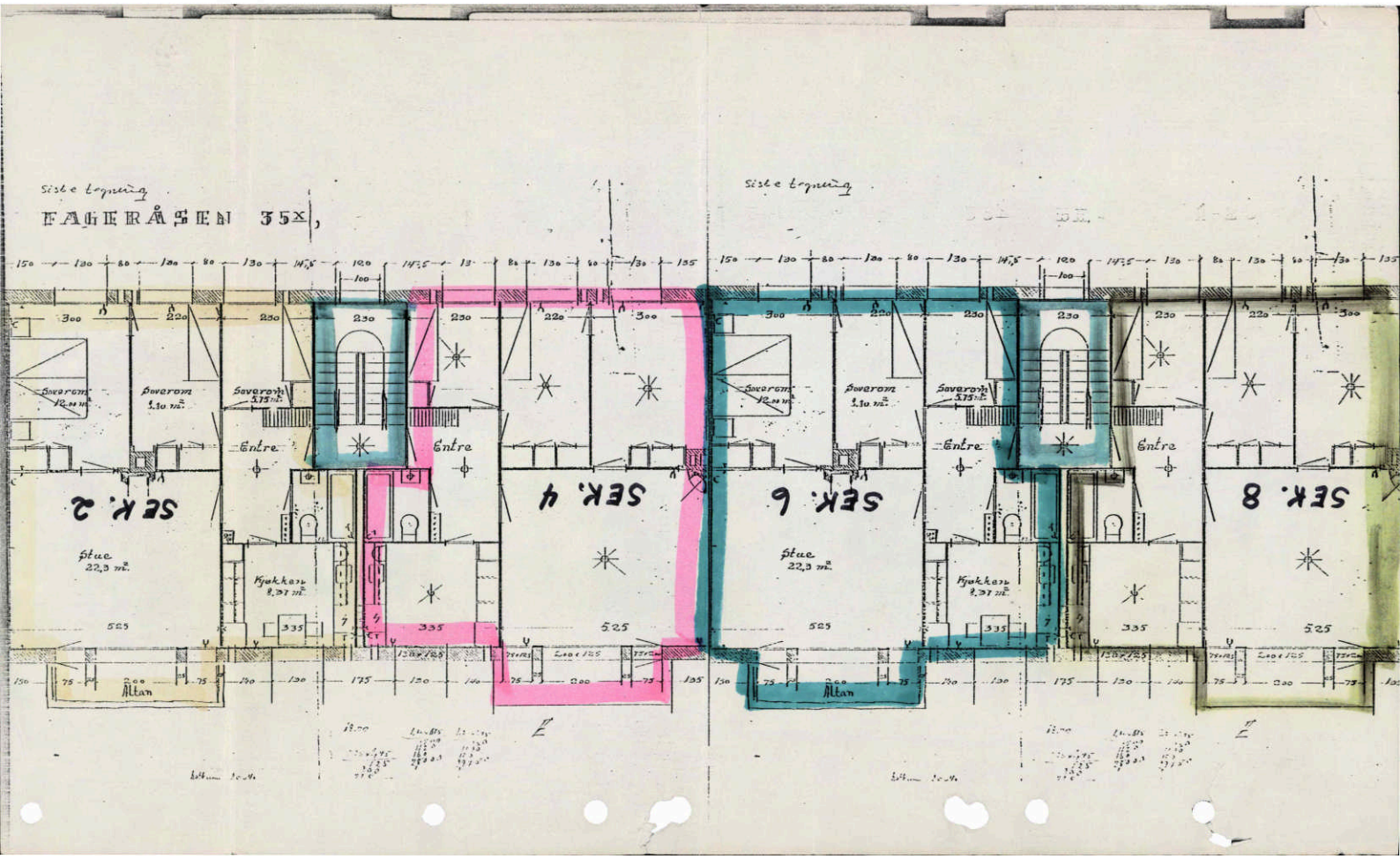
FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3.

Målestokk 1:100



LOFTSPLAN.


SITUASJONSPLAN FOR FAGERÅSEN 35 X
Vedlegg til dagboknr. 33187/83
Riktig fotostatkopi
STÅLE EEG NIELSEN
ADVOKAT
Vilhelm Bjerknes vei
Nr. 52
Nr. 54
Hagerups vei
Fageråsen
Nr. 35x
2256
2262
2263
1329
1328
(39b) (39a) (37b) (37a)
(35b) (35a)
(33b) (33a)
(31b) (31a)
30
32
28
26
24
22b 22a
20
14
47
49
40b 40a
36b 36a
29b 29a
27
25
23
21
23a
25a


Siste tegning
FAGERÅSEN 35X
Siste tegning
SEK. 2
SEK. 4
SEK. 6
SEK. 8
Entre
Entre
Entre
Entre
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Stue
22,3 m²
Stue
22,3 m²
Kjøkken
Kjøkken
Altan
Altan

SEKSJON 9, 10
SEKSJON 11, 12
SEKSJON 13, 14
SEKSJON 15, 16
FELLESAREAL

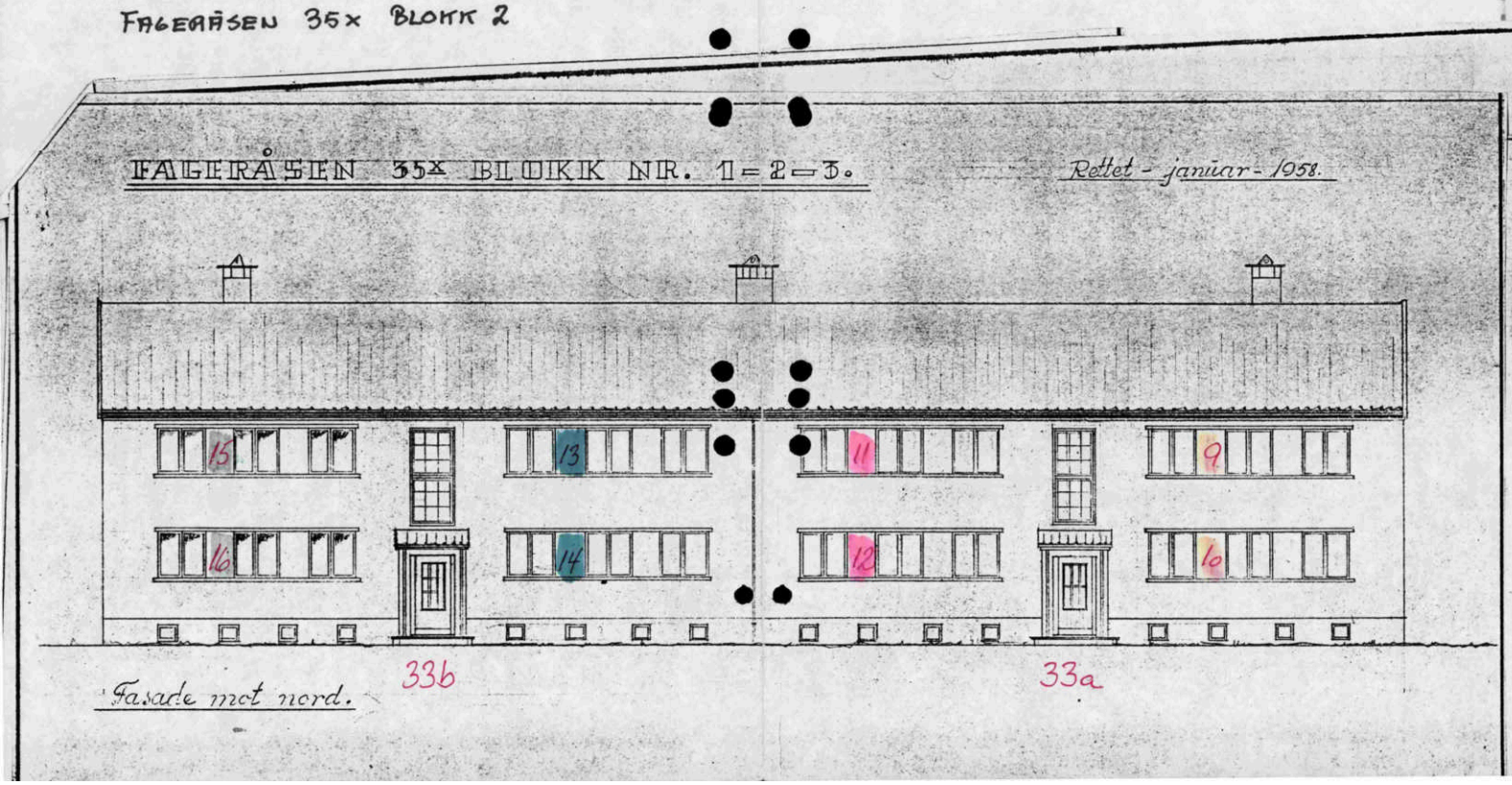
Vedlegg til dagbokn.
33/87/83

Seksjon nr. 9 til nr. 16
Fageråsen 33a og b

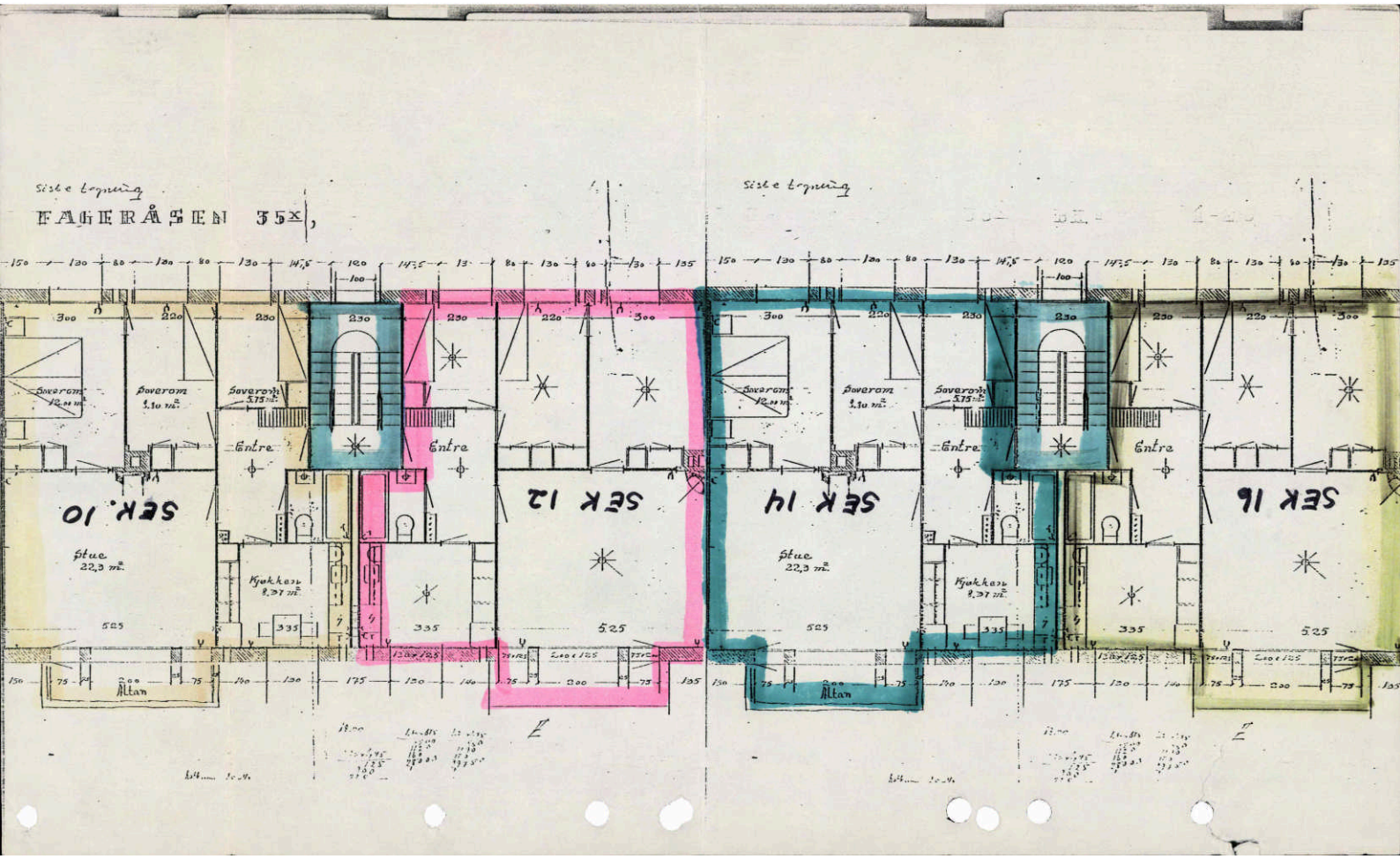
Dnr. 33187
19/12-87
Nidl.

FAGERÅSEN 35x BLOKK 2

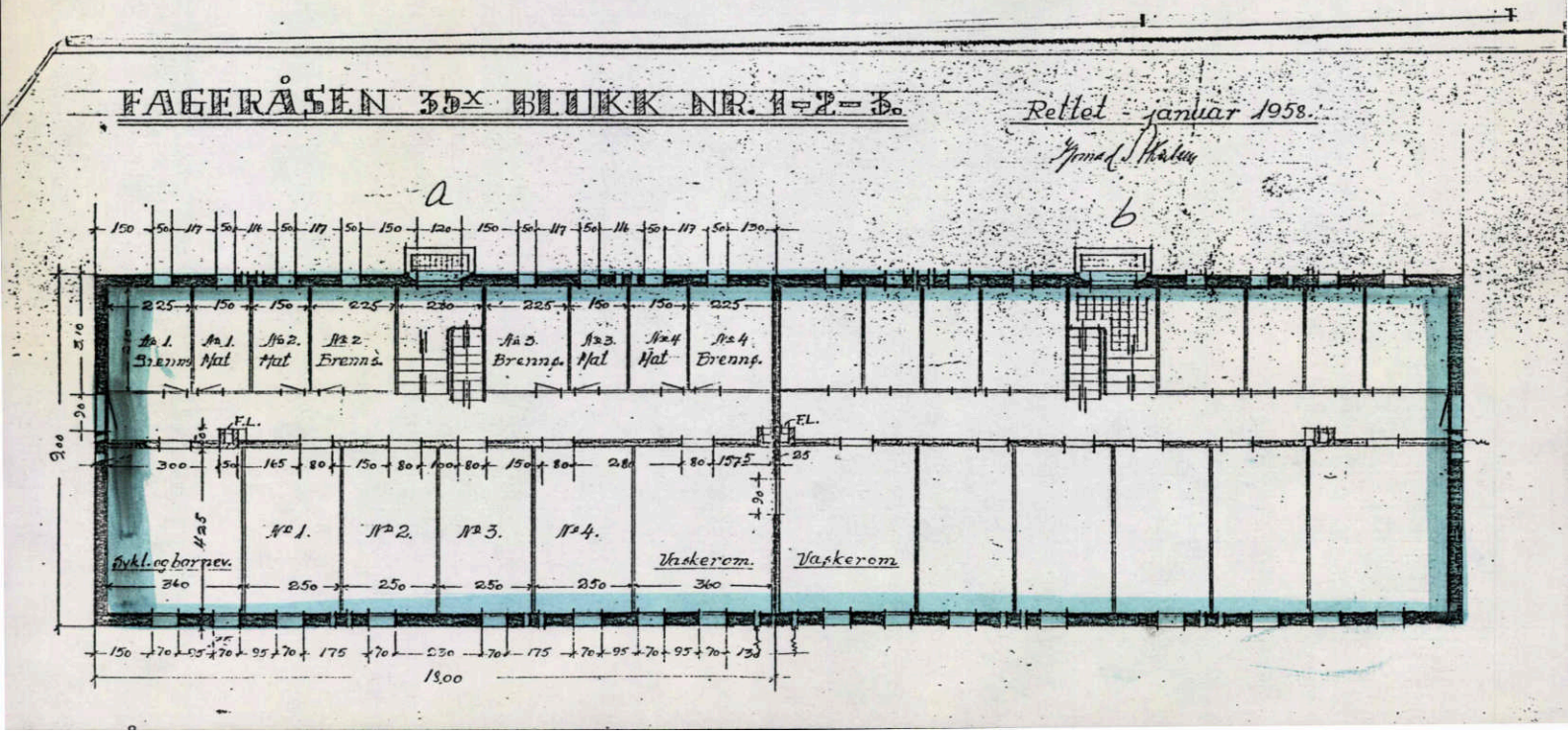
FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3. Rettet - januar - 1958.



Fasade mot nord.


Sist e tegning
FAGERÅSEN 35
Sist e tegning
SEK. 10
SEK 12
SEK 14
SEK 16
Entre
Entre
Entre
Entre
Stue
22,3 m²
Stue
22,3 m²
Kjøkken
8,37 m²
Kjøkken
8,37 m²
Soverom
12,00 m²
Soverom
9,10 m²
Soverom
5,75 m²
Soverom
12,00 m²
Soverom
9,10 m²
Soverom
5,75 m²
Altan
Altan
525
335
525
335
525
335
525
335

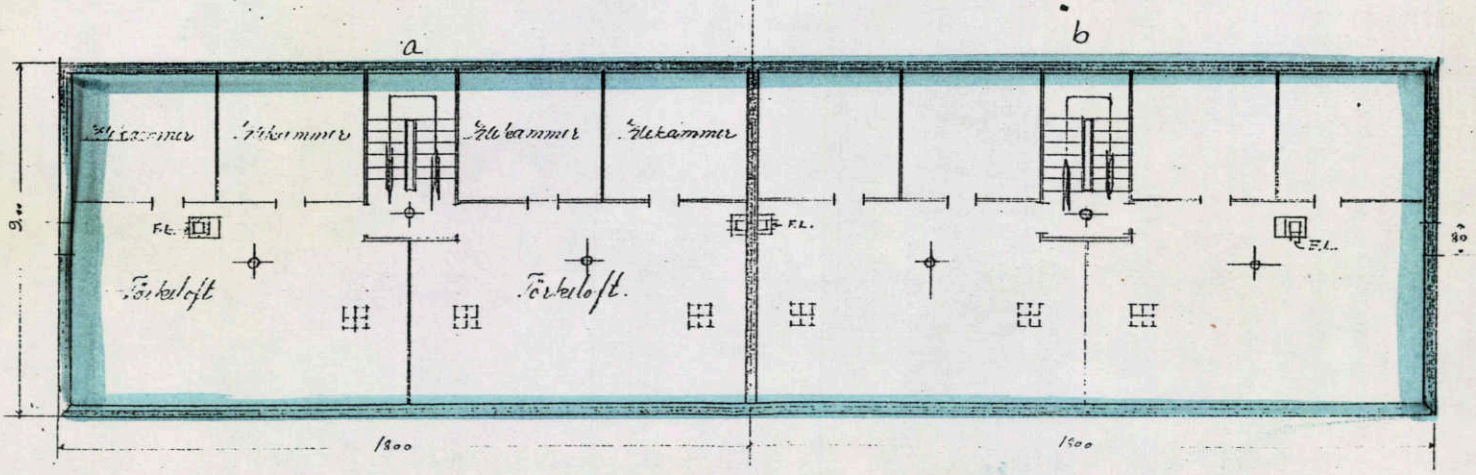
Kjellerplan nr. 31, nr 33 og nr. 35



Gjelder gbnr. 31, nr. 34 og 35

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3.

Målestokk 1:100



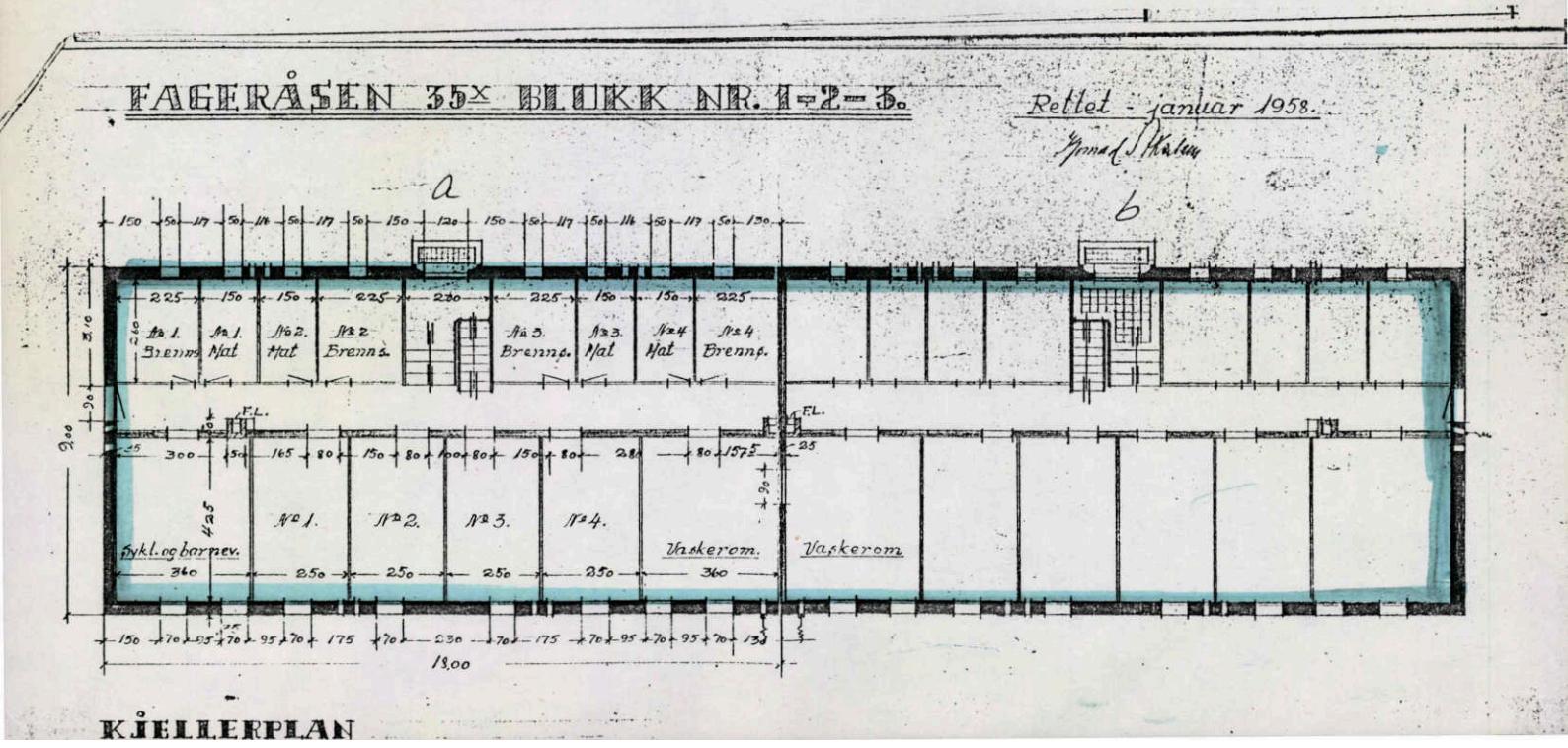
LOFTSPLAN.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

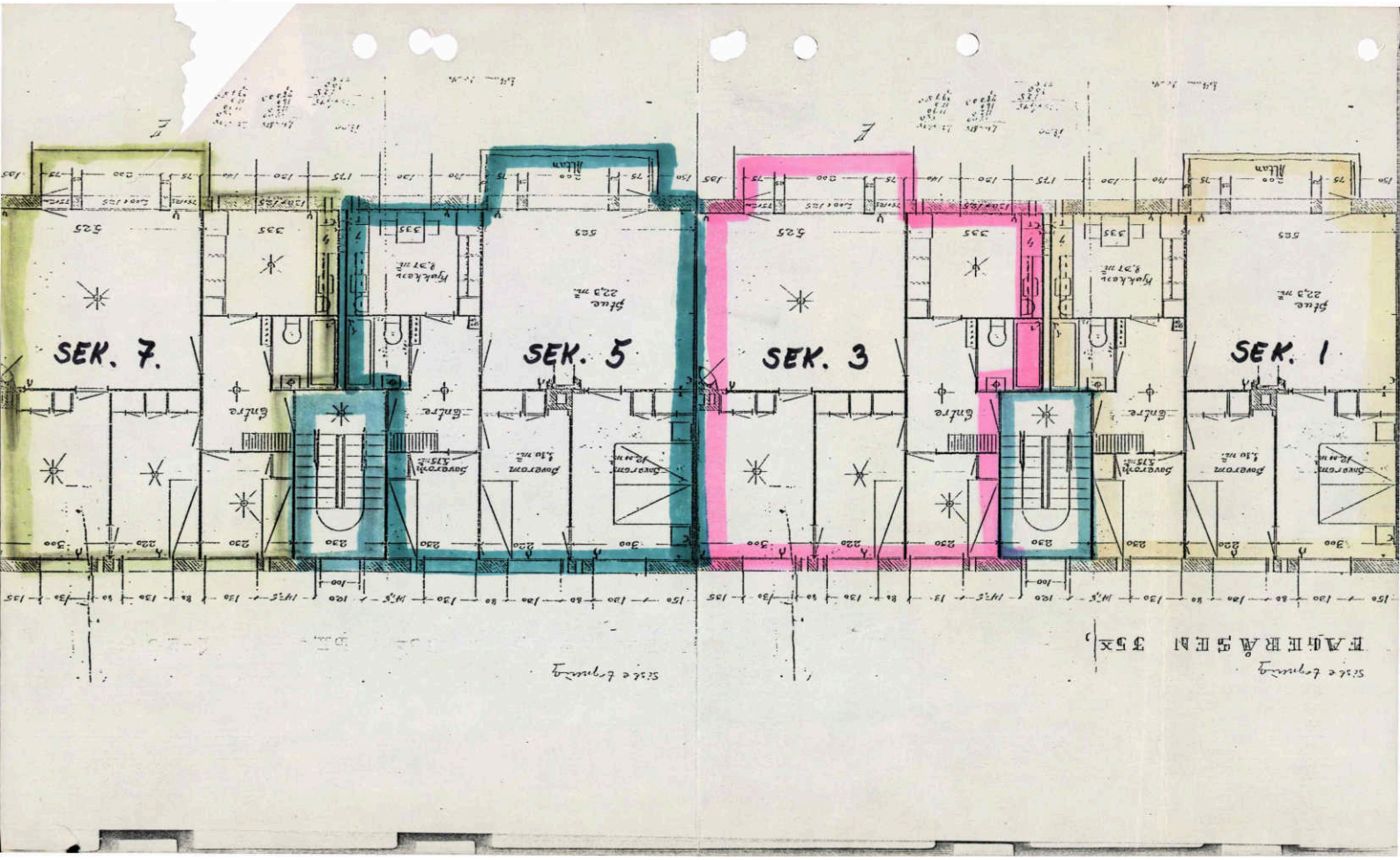
Kjellerplan nr. 31, nr 33 og nr. 35

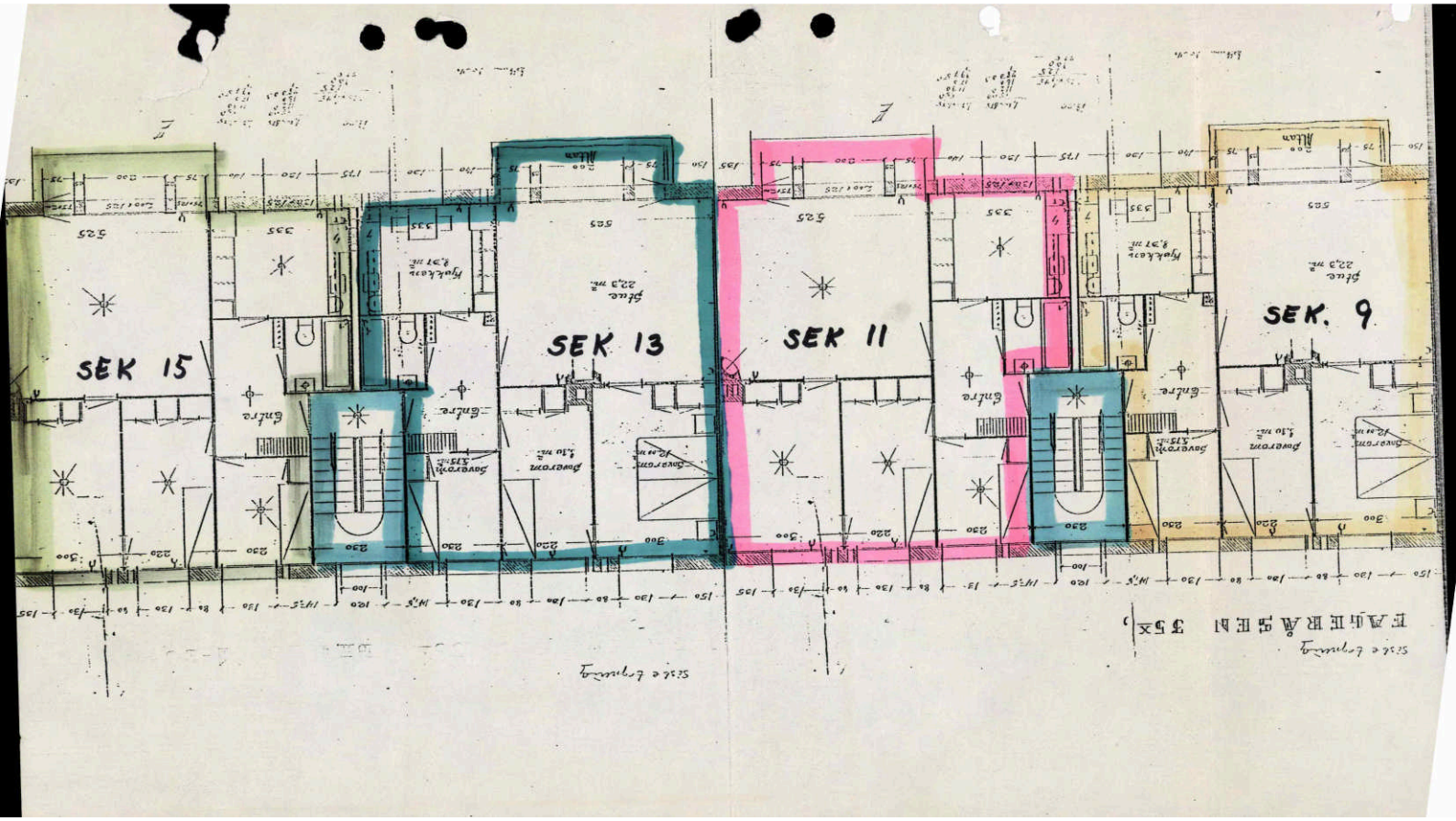
FAGERÅSEN 35ˣ BLOKK NR. 1-2-3.

Rettet - januar 1958.



KJELLERPLAN


SEK. 7.
SEK. 5
SEK. 3
SEK. 1


SEK 15
SEK 13
SEK 11
SEK. 9

SEKSJON 17,18
SEKSJON 19,20
SEKSJON 21,22
SEKSJON 23,24
FELLESAREAL

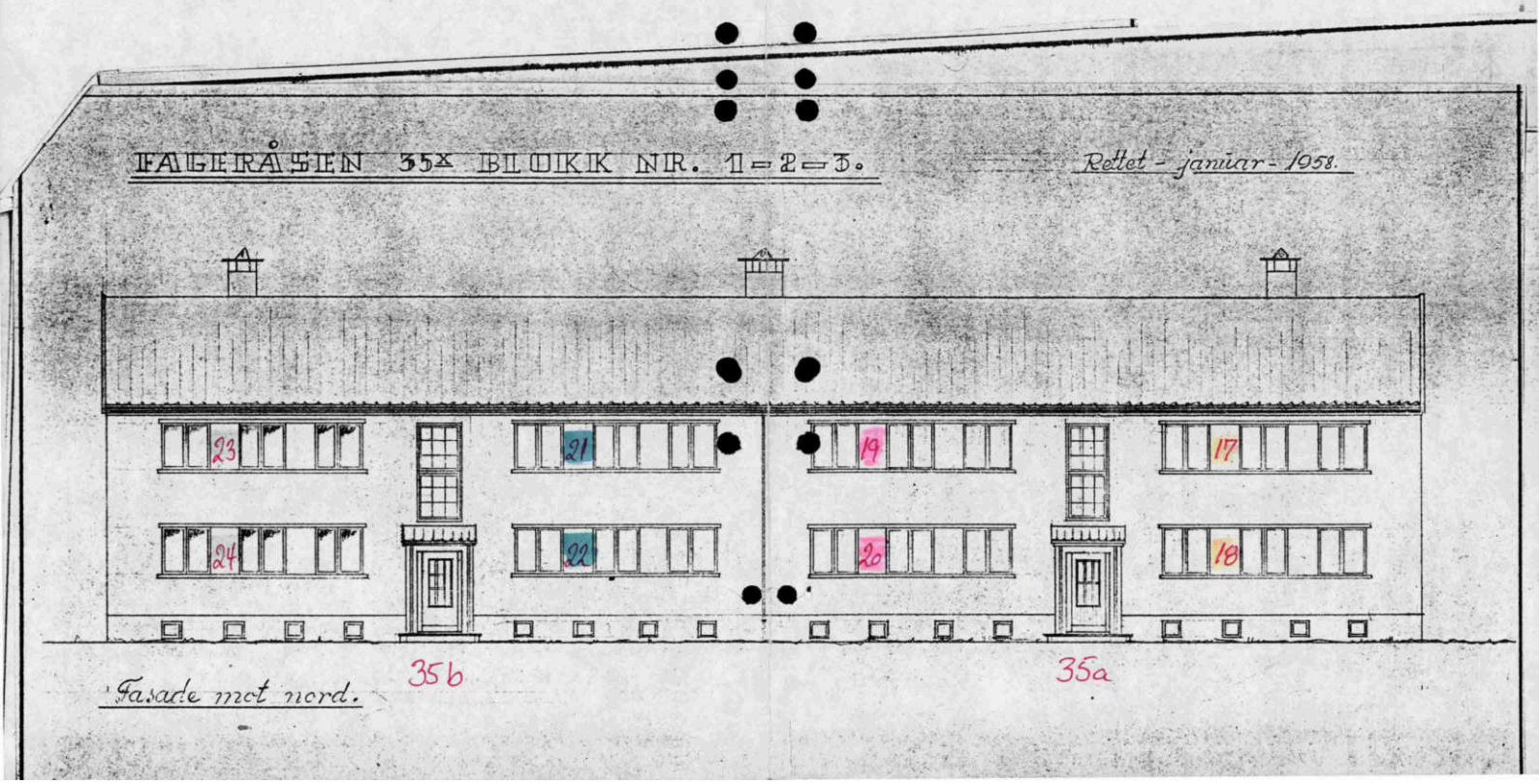
Vedlegg til dagbok nr 3 3187/83

Seksjon nr. 17 til nr. 24
Fageråsen 35a og b

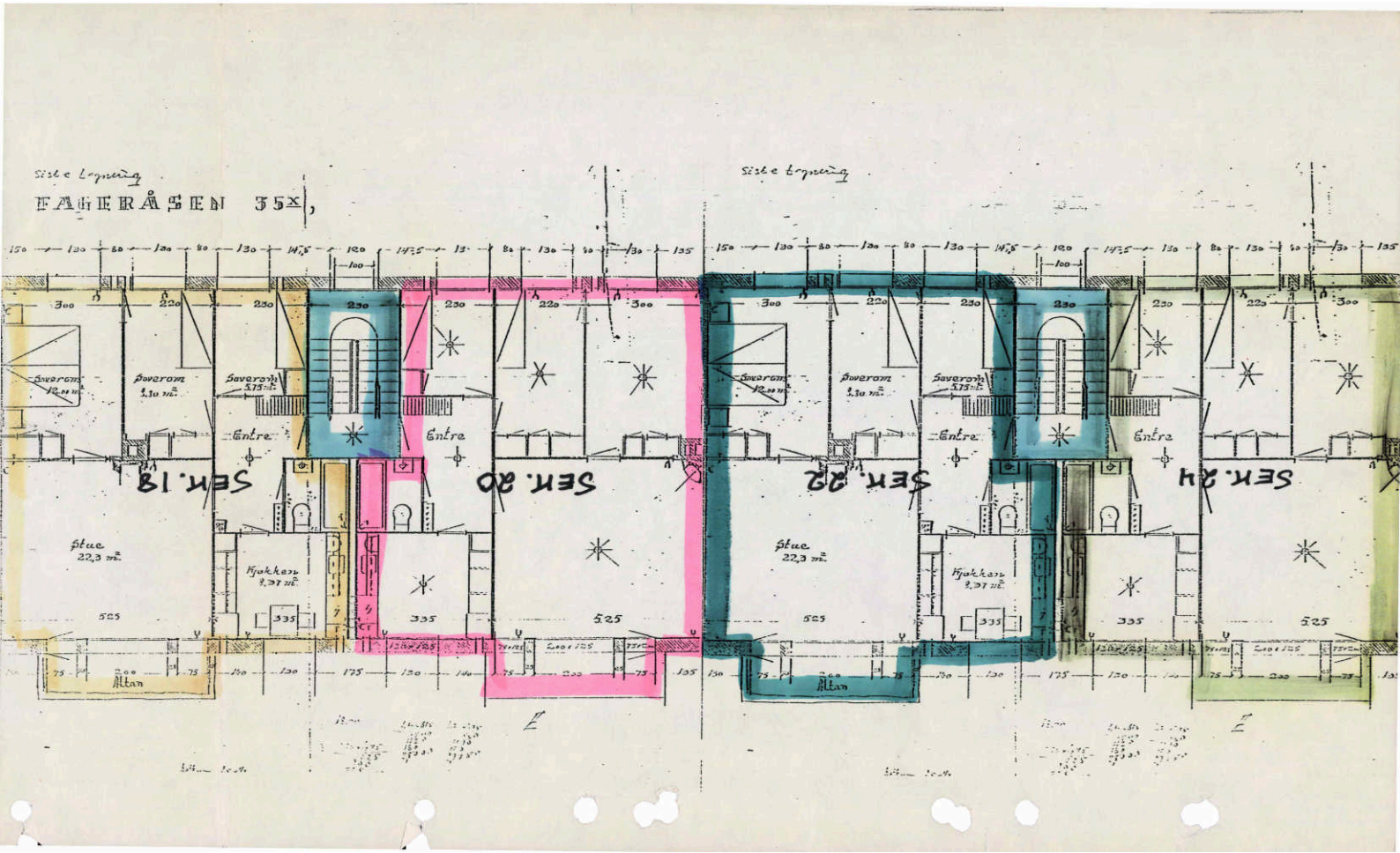
Dnr. 33187 13/12-83
Vedl.

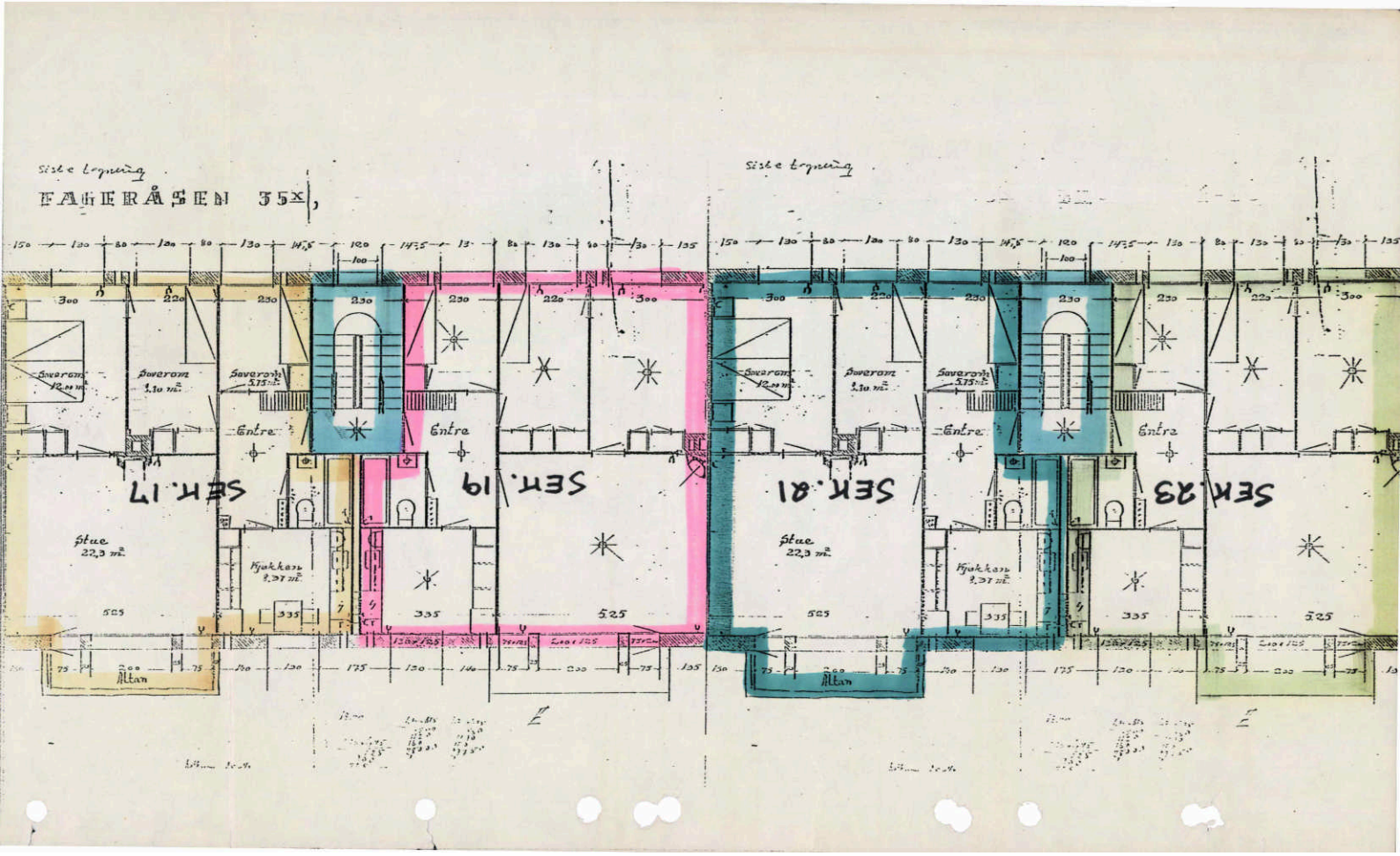
FAGERÅSEN 35X, BLOKK 3

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3. Rettet - januar - 1958.



Fasade mot nord.


Sist e tegning
FAGERÅSEN 35
Sist e tegning
Soverom
Soverom
Soverom
Entre
Entre
Stue
22,3 m²
Kjøkken
9,37 m²
525
335
525
Altan
SEN. 18
SEN. 20
SEN. 22
SEN. 24

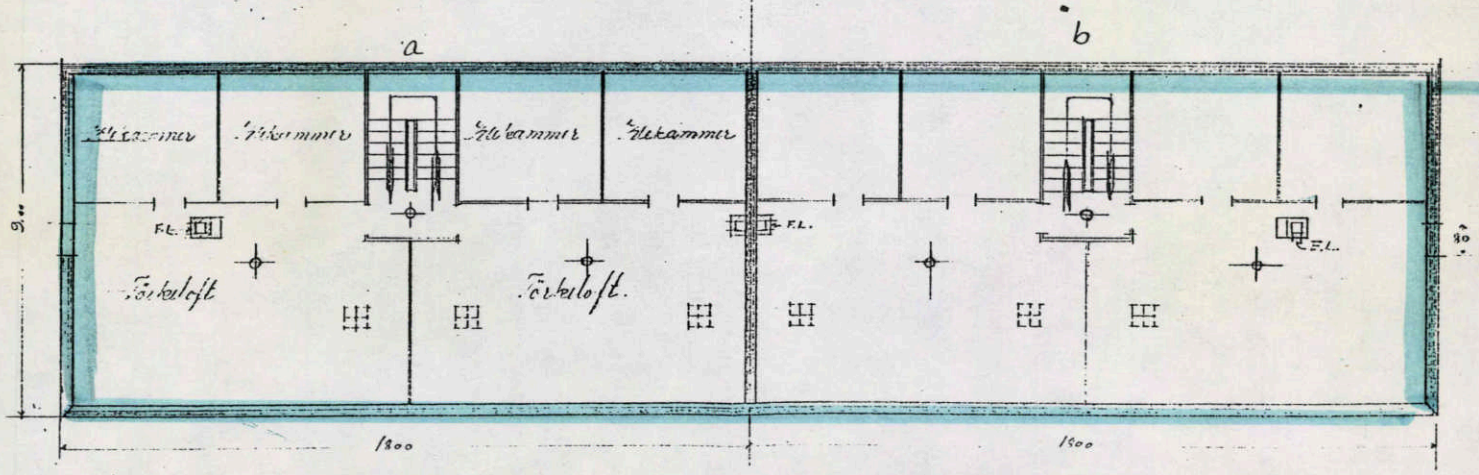

Sist e tegning
FAGERÅSEN 35x
Sist e tegning
Soverom
Soverom
Soverom
Entre
Entre
Stue
22,3 m²
Kjøkken
SEK. 17
SEK. 19
SEK. 21
SEK. 23
Altan
Altan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

Loftsplan nr. 31, nr. 3 og 35

FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 1-2-3.

Målestokk 1:100



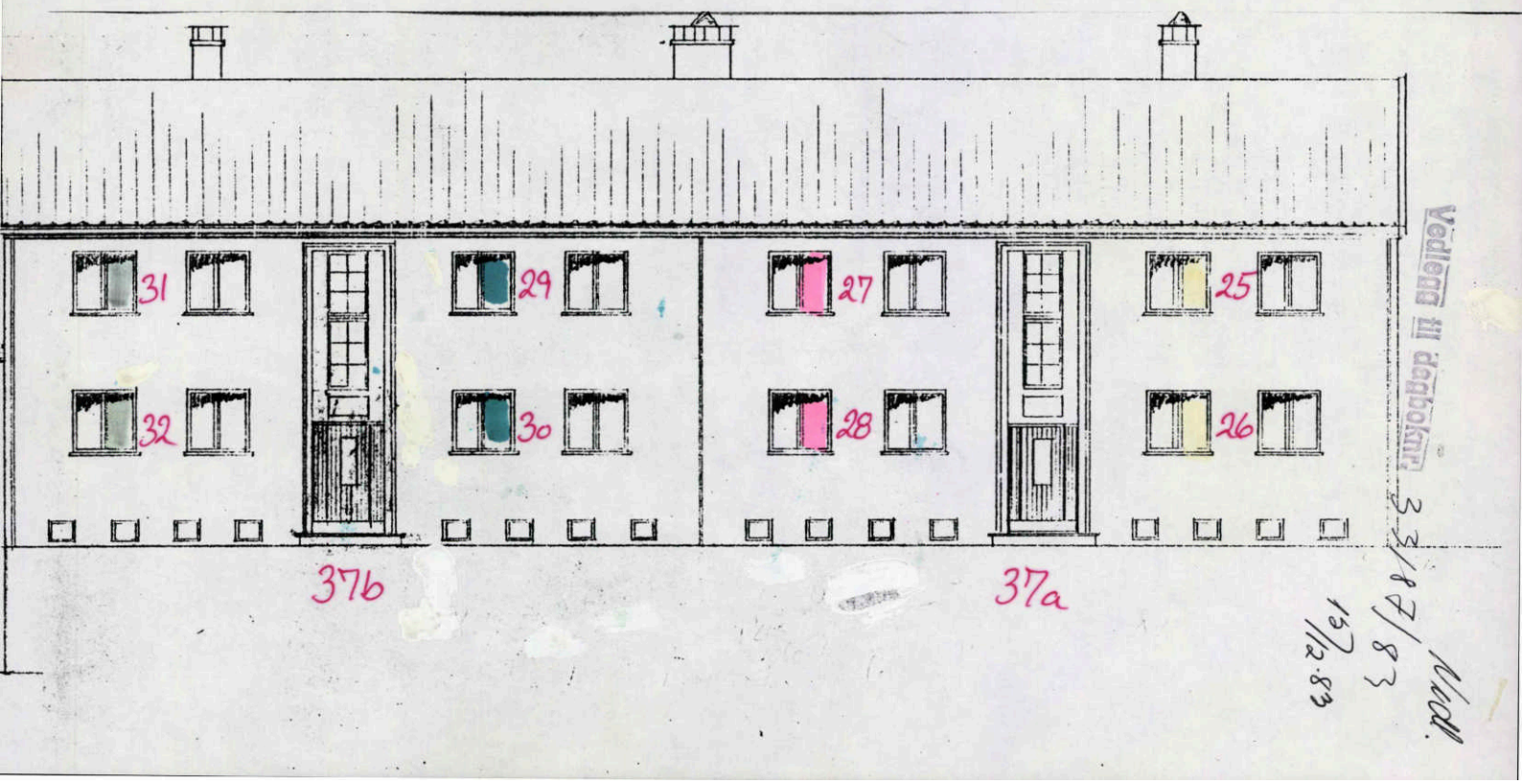
LOFTSPLAN.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

SEKSJON 25,26
SEKSJON 27,28
SEKSJON 29,30
SEKSJON 31,32
FELLESAREAL

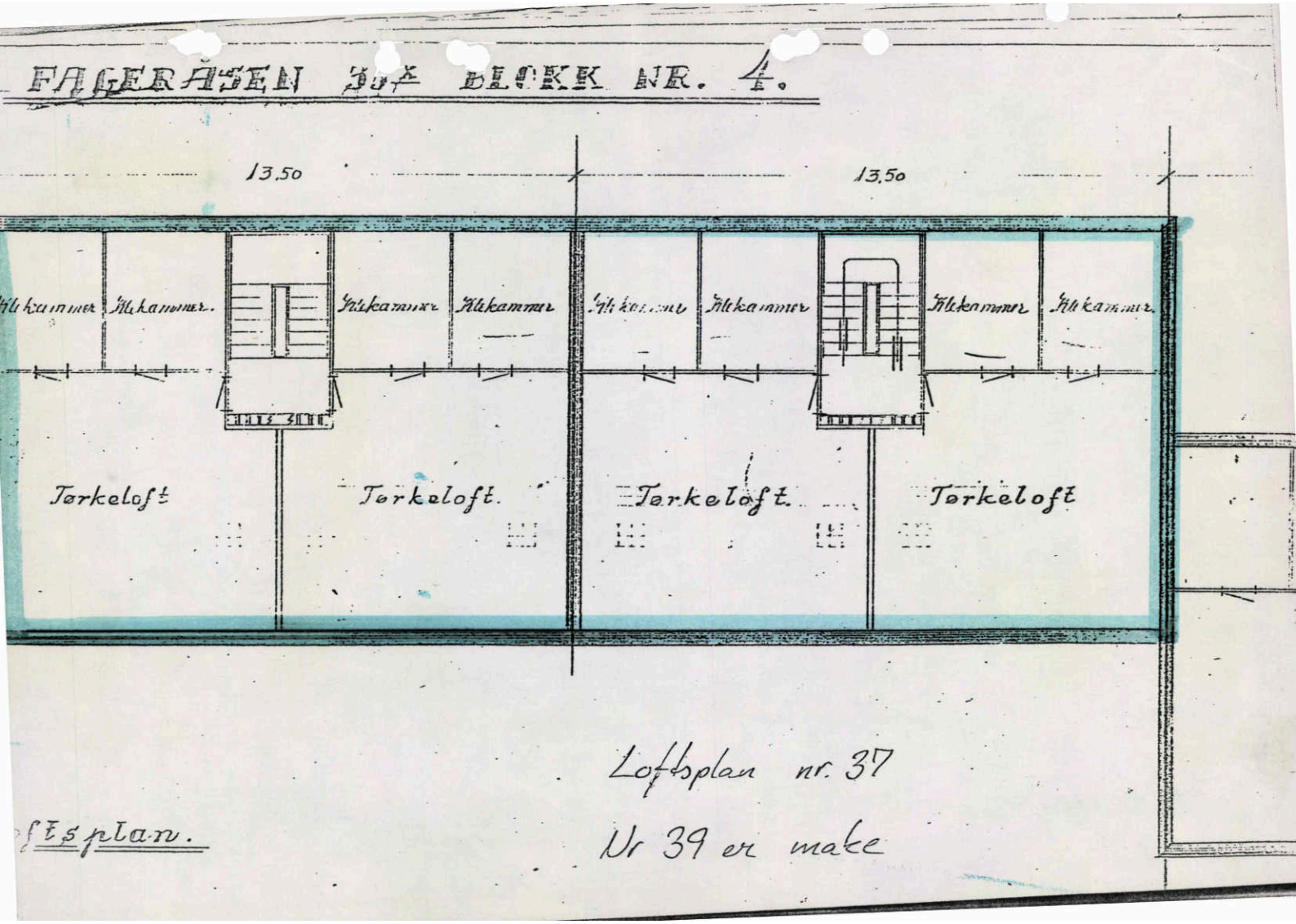
FAGERÅSEN 95x, BLOKK 4

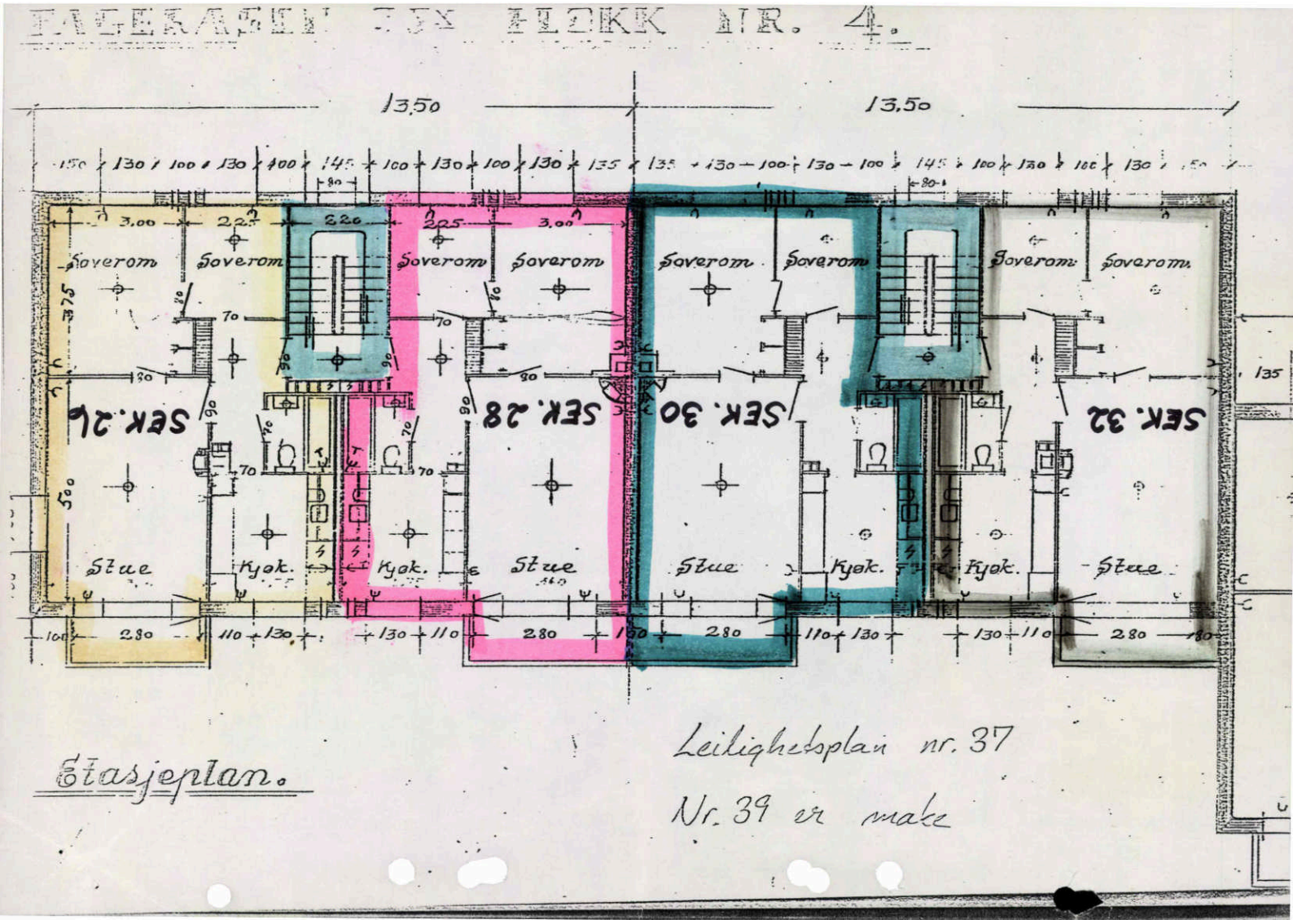
Seksjon nr. 25 til nr. 32
Fageråsen 37a og b



Vedlegg til dagbokn. 33/87/83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33187/106
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:48

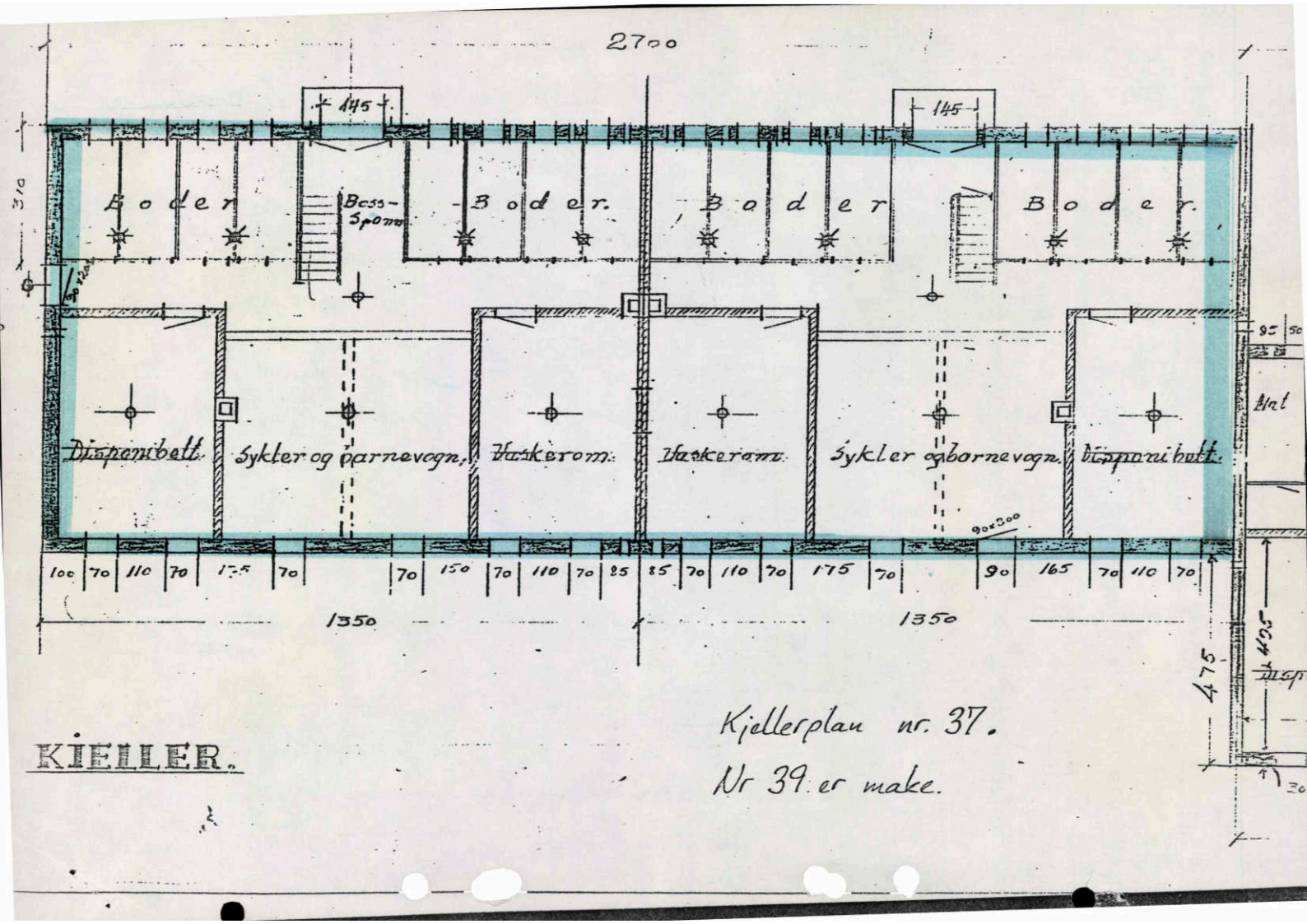


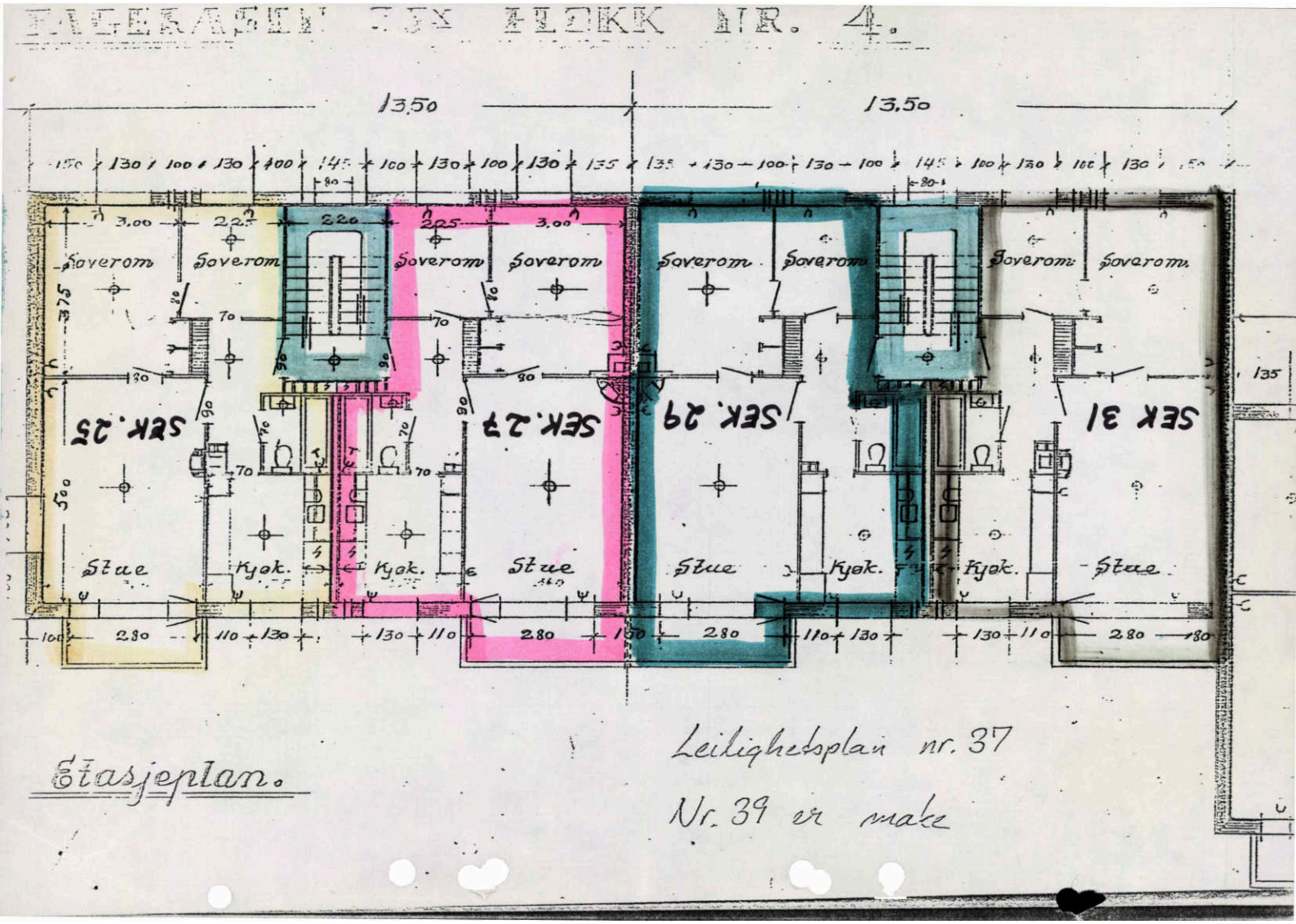


Etasjeplan.

Leilighetsplan nr. 37

Nr. 39 er make


2700
145
145
Bod e r
Bess-
Spom
B o d e r.
B o d e r
B o d e r.
Dispanibelt
Sykler og barnevogn.
Vaskerom
Vaskerom
Sykler og barnevogn.
Dispanibelt
100 70 110 70 175 70 70 150 70 110 70 85 85 70 110 70 175 70 90 165 70 110 70
1350
1350
475
KJELLER.
Kjellerplan nr. 37.
Nr 39 er make.



Etasjeplan.

Leilighetsplan nr. 37

Nr. 39 er make

SEKSJON 33, 34
SEKSJON 35, 36
SEKSJON 37, 38
SEKSJON 39, 40
FELLESAREAL

Seksjon nr. 33 til nr. 40
Fageråsen 39 a og b

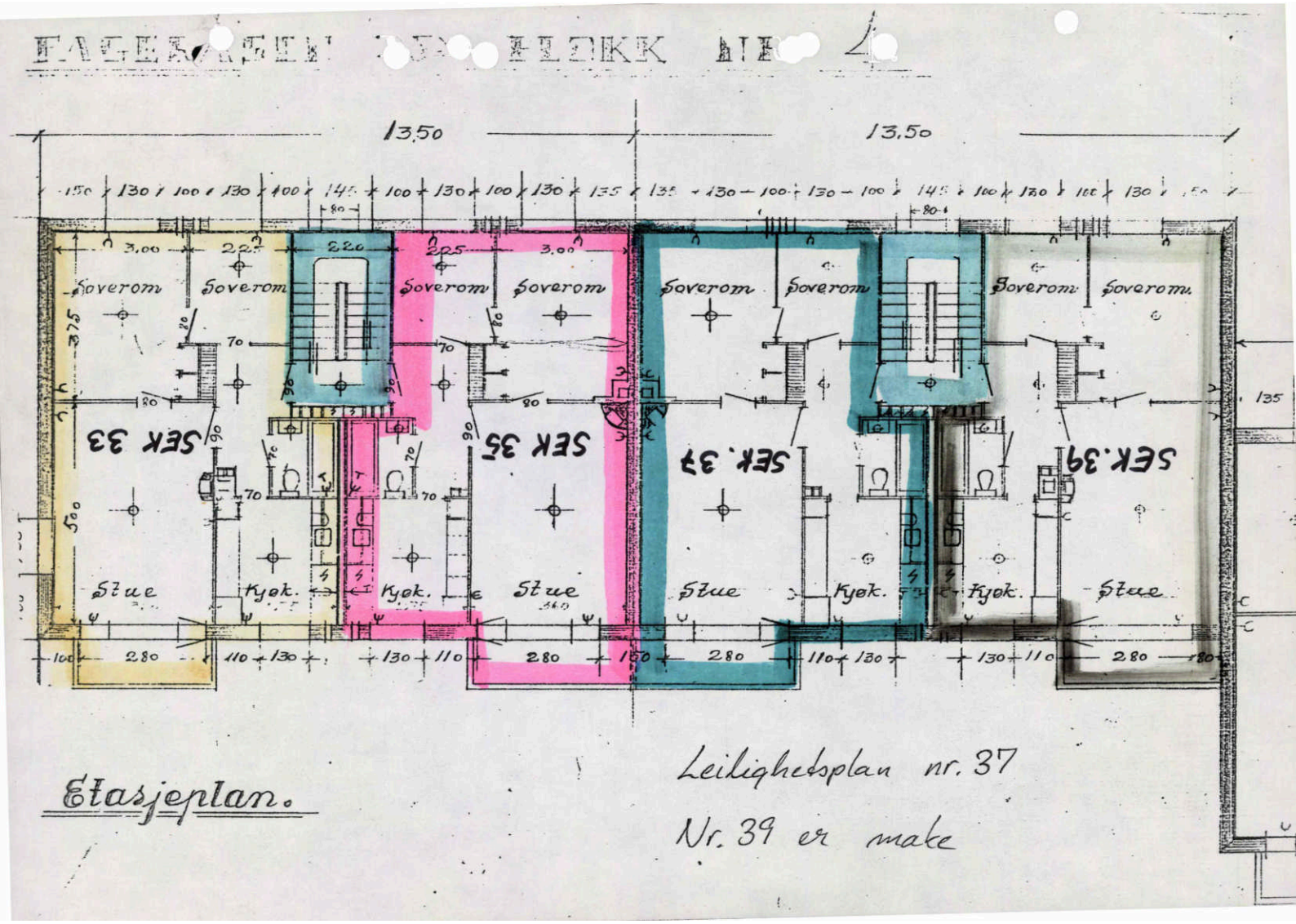
FAGERÅSEN 35x, BLOKK 5

Vedlegg til dagboknr. 23/1982 Mvdl. 11/12-81

39 37 35 33
40 38 36 34

39b 39a

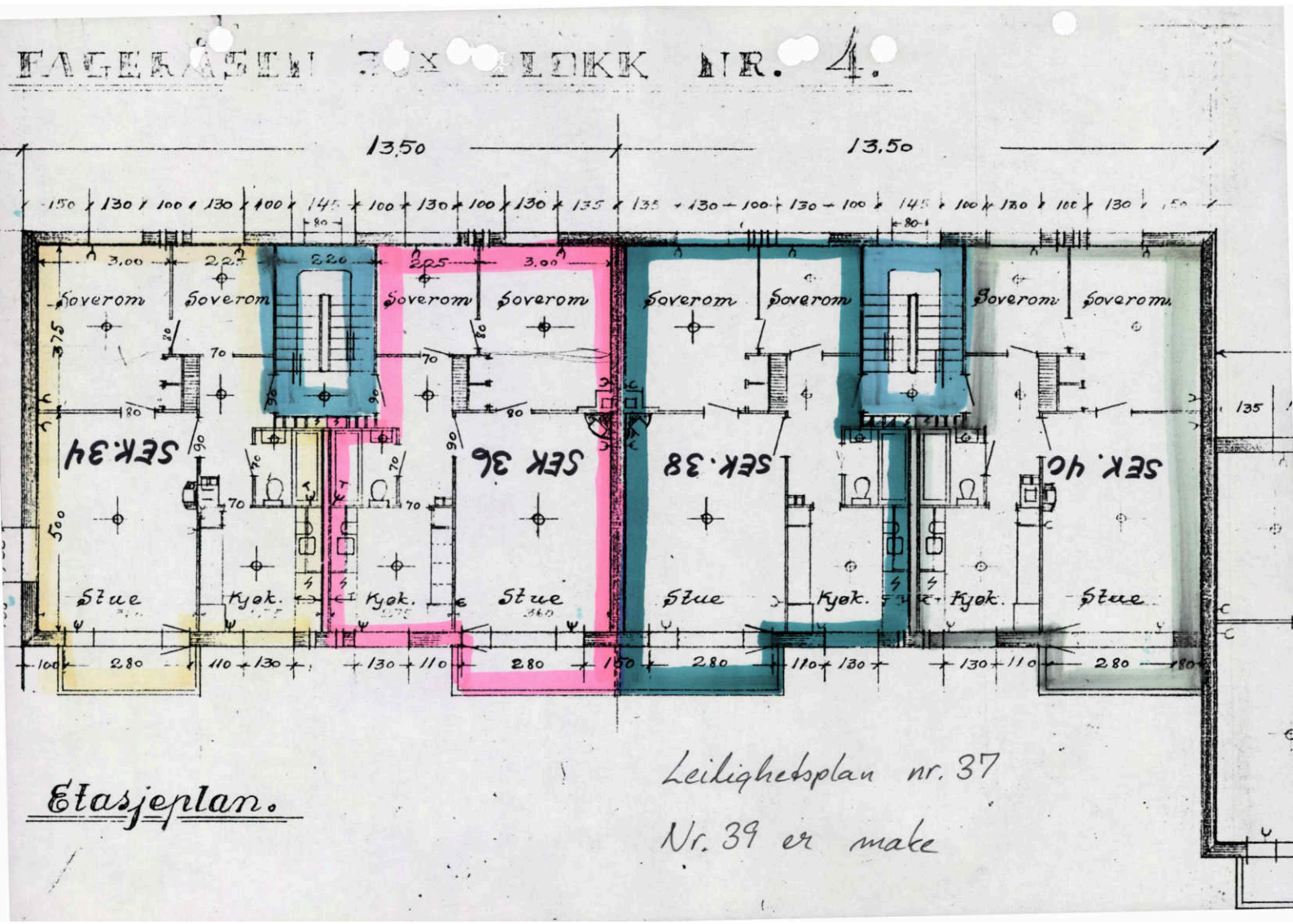
Fasade mot nord.



Etasjeplan.

Leilighetsplan nr. 37

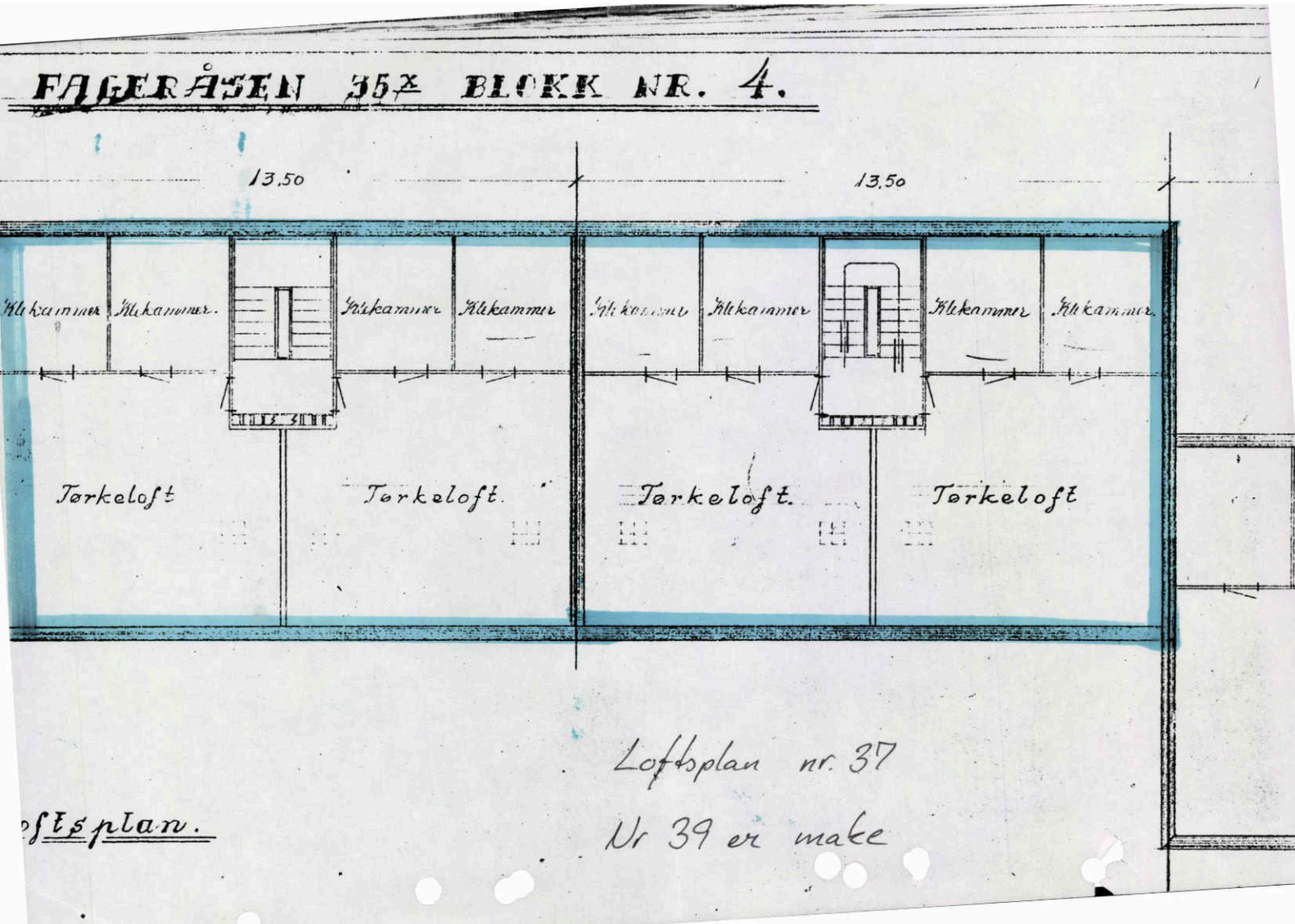
Nr. 39 er make

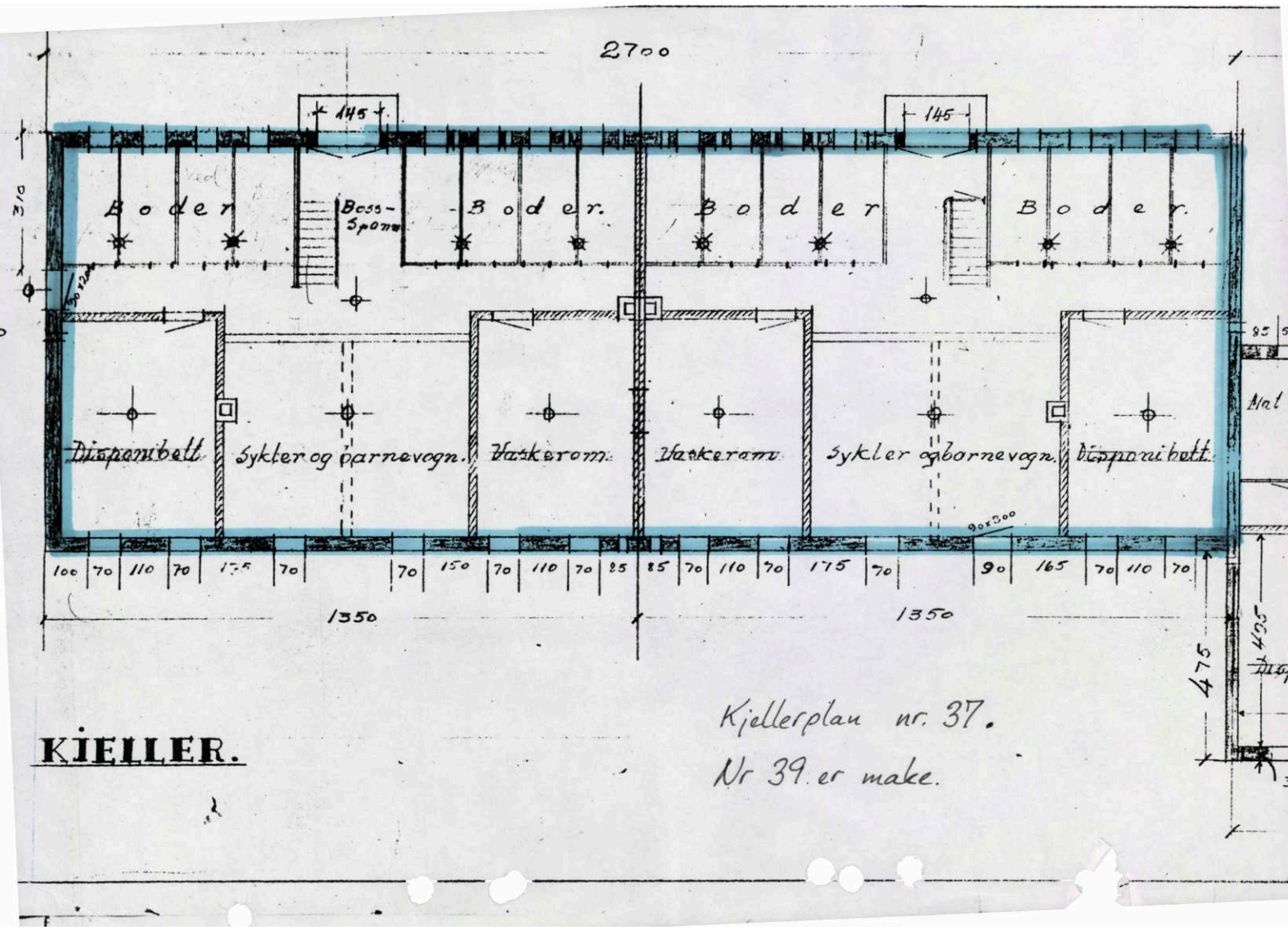


Etasjeplan.

Leilighetsplan nr. 37

Nr. 39 er make


FAGERÅSEN 35x BLOKK NR. 4.
13,50
13,50
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Klekammer
Tørkeloft
Tørkeloft
Tørkeloft
Tørkeloft
Loftsplan nr. 37
Nr 39 er make
ofts plan.



KJELLER.

Kjellerplan nr. 37.

Nr 39 er make.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00135080	14.01.2026	166260007

Ident
1983/33187/106

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET FAGERÅSEN 35X

Dato: Tirsdag den 18. mars 2025 klokken 19

Sted: Personalrommet på Slettebakken skole, Vilhelm Bjerknes vei 15

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 18.02.2025

Helge Botnen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Ordinært årsmøte, i Sameiet Fageråsen 35x, 18.03.2025

Navn: _____ Seksjon nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

Dagsorden

1. Godkjenning av innkallingen
2. Konstituering
   a. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   b. Valg av møteleder
   c. Valg av referent/protokollfører
   d. Valg av protokollunderskrivere
   e. Valg av tellekorps
   f. Godkjenning av dagsorden
3. Gjennomgang av styrets oppsummering av 2024 for Sameiet Fageråsen 35X
4. Godkjenning av årsregnskap for 2024
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Avvikling av ordningen med felles vaskemaskin i felles vaskekjeller
7. Valg av styremedlemmer og varamedlem

Bergen, fredag 21. februar 2025
Styret i Sameiet Fageråsen 35X

Helge Botnen
Styreleder
Telefon: 90 62 54 32
E-post: Fageraasen35x@gmail.com

STYRETS OPPSUMMERING AV 2024 FOR SAMEIET FAGERÅSEN 35X

1. Sameiets virksomhet

Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet, som består av 40 boenheter fra Fageråsen 31 a/b til Fageråsen 39 a/b, står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Rolle	Navn	Valgperiode
Styreleder	Helge Botnen	2024-2025
Nestleder	Gunnar Emil Matthiesen	2024-2026
Styremedlem	Anne Nordvik	2024-2026
Styremedlem	Synneve Lillestrøm	2023-2025
Styremedlem	Morten Kristiansen	2023-2025
Varamedlem	Jon Inge Kristoffersen	2024-2025

Sameiet har ingen andre utvalg.

2.2 Møtevirksomhet

Det ble avholdt 9 styremøter hvor i alt 72 protokollførte saker ble behandlet i 2024. Styret har i tillegg gjennomført befaring på deler av eiendommen og på deler av fellesareal i bygningene.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører, BOB BBL, om den daglige driften av sameiet.

Varamedlemmet har blitt innkalt til styrets møter.

2.3 Saker som har vært behandlet

2.3.1 Reparasjon og rehabilitert muren foran nr. 31 (ned mot Hagerupsvei).

2.3.2 Rehabilitering av dreneringen i bakken mellom nr. 35 og nr. 37 – tiltaket skal forebygge inntrenging av overvann i kjelleren i nr. 37.

2.3.3 Rehabilitering av skorsteiner i nr. 31, 33 og 35. Med dette er alle skorsteinene i sameiet rehabilitert.

2.3.4 Oppsigelse av avtalen som sameiet hadde med Nærmiljø Hage og Anlegg om sommer- og vintervedlikehold. Seksjonseiere er varslet om at vintervedlikeholdet fra 1. januar 2025 må utføres av seksjonseier og beboere.

Dokumentet er elektronisk signert

2.3.5 Inngått avtale med NIRO-gruppen om sommervedlikehold (plenklipp) på felles grøntanlegg.
2.3.6 Rehabilitert trappen fra Fageråsen og ned til inngangene i nr. 37.
2.3.7 Rehabilitert utvendig trapp til kjellerdøren i nr. 31b.
2.3.8 Skiftet ut defekt felles vaskemaskin i felles vaskekjeller i nr. 31b.
2.3.9 Nytt informasjonsskriv til seksjonseiere ble sendt ut i november.
2.3.10 Tannlege Einar Bergersens legat, som eier grunnen som bygningene står på, har solgt litt av tomten langs Hagerupsvei til Vestland fylkeskommune. Fylkeskommunen foretok grunnervervet i forbindelse med planlagt fremtidig opprusting av Hagerupsvei. Fylkeskommunen dekker kostnader med flytting av gjerdet langs veien. I tillegg ønsker fylkeskommunen å bedre siktelinjen i krysset mellom Fageråsen og Hagerupsvei ved å flytte oppstillingsplassen for søppeldunkene nederst i Fageråsen noe lengre opp i Fageråsen. Også dette tiltaket betales av fylkeskommunen.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

2.4.1 Felling av utvalgte trær i hagen – seksjonseiere kan spille inn forslag til styret.
2.4.2 Gjennomgang av brannvarslingssystemet i sameiet.
2.4.3 Oppdatering av sameiets vedtekter.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 263 925 057,- hos If Skadeforsikring NUF. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 12 000,-.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med nestleder slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Styret følger en restriktiv praksis med individuell vurdering av hver enkelt skade, og seksjonseiere som eier skadeårsaken må regne med at de selv må dekke egenandelen. Likeså må den som eier skadeårsaken regne med å dekke eventuell avkortning i forsikringene som skyldes manglende vedlikehold.

Dokumentet er elektronisk signert

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 389 912,- mot budsjettert negativt resultat på kr. 613 824,-.

Egenkapitalen i sameiet er negativ med kr. 5 910 893,- det vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdien av gjelden. Dette skyldes låneopptak i 2008 i forbindelse med rehabilitering av sameiet, og refinansiering (annuitetslån) av gjelden hos DnB i 2020 i forbindelse med vedlikehold av fasadene mot nord. Lånet beregnes innfridd 30. juni 2040. Ved utgangen av 2024 var lånesaldoen kr. 6 765 428,-, og nominell lånerenten var 6,95 % (se note 12 i årsregnskapet).

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i disponible midler var i 2024 negativ med kr. 655 081,-. Sameiet hadde pr. 31.12.2024 disponible midler på kr. 806 667,-.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det ble arrangert to fellesdugnader i 2024. Én om våren og én om høsten.

Det planlegges nye dugnader i 2025-sesongen. Alle seksjonseiere oppfordres til å delta, både for å holde eiendommen i stand og kostnadene til sameiet nede, men også for å bidra til den sosiale kontakten som skapes mellom beboerne når en samles om felles arbeid på felles eiendom.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Dokumentet er elektronisk signert

8. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Varamedlemmet er mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er god, og at det ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å endre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente ordninger.

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets oppsumm...

Name	Date
Nordvik, Anne Grethe Horn	**2025-02-19**

Identification

BankID Nordvik, Anne Grethe Horn

Name	Date
Botnen, Helge Bjarte	**2025-02-19**

Identification

BankID Botnen, Helge Bjarte

Name	Date
Matthiesen, Gunnar Emil	**2025-02-19**

Identification

BankID Matthiesen, Gunnar Emil

Name	Date
Lillestrøm, Synneve	**2025-02-19**

Identification

BankID Lillestrøm, Synneve

Name	Date
Kristiansen, Morten Refsdahl	**2025-02-19**

Identification

BankID Kristiansen, Morten Refsdahl

SIGNICAT

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fageråsen 35 x

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fageråsen 35 x som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets 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.

Penneo document key: 75K7E-PS1X7-XTTT6-ETIZ2-3OQOL-1BJD2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 75K7E-PS1X7-XTTT6-ETIZ2-3OQOL-1BJD2

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-02-20 08:14:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 75K7E-PS1X7-XTTT6-ETIZ2-3OQOL-1BJD2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Fageråsen 35 X
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fageråsen 35 X
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 064 192	1 859 712	2 063 834	2 167 610
Andre inntekter	3	264 000	230 400	264 000	268 200
Sum inntekter		**2 328 192**	**2 090 112**	**2 327 834**	**2 435 810**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	130 000	140 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	4	18 330	19 740	18 330	18 300
Avskrivninger	6	6 349	5 634	5 600	4 200
Felles strøm og varme		61 791	54 619	65 000	65 000
Festeavgift/tomteleie		47 848	38 278	38 278	38 300
Andre driftskostnader	7	505 210	544 634	632 500	581 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 838	105 644	29 200	29 200
Vedlikehold	9	969 459	1 139 416	1 215 000	250 000
Rehabilitering	10	238 250	23 600	0	0
Forretningsførsel		57 828	50 823	51 300	56 100
Revisjonshonorar		11 375	10 625	11 400	11 900
Forsikring		224 089	211 402	224 100	246 100
Sum driftskostnader		**2 294 367**	**2 344 414**	**2 420 708**	**1 431 000**
Driftsresultat		**33 825**	**-254 302**	**-92 874**	**1 004 810**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		57 467	67 184	0	0
Andre renteinntekter		424	352	0	0
Sum finansinntekter		**57 891**	**67 536**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		481 628	442 895	520 950	465 900
Sum finanskostnader		**481 628**	**442 895**	**520 950**	**465 900**
Resultat av finansposter		**-423 737**	**-375 359**	**-520 950**	**-465 900**
Resultat		**-389 912**	**-629 661**	**-613 824**	**538 910**
Til/fra udekket tap		-389 912	-629 661	0	0
Sum disponeringer		-389 912	-629 661	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fageråsen 35 X
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	47 867	9 859
Sum varige driftsmidler		**47 867**	**9 859**
Sum anleggsmidler		**47 867**	**9 859**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		340 260	331 231
Andre fordringer		28 719	5 216
Sum fordringer		**368 979**	**336 447**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 166 544	1 635 105
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 166 544**	**1 635 105**
Sum omløpsmidler		**1 535 523**	**1 971 552**
SUM EIENDELER		**1 583 390**	**1 981 411**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-5 910 893	-5 520 981
Sum opptjent egenkapital		**-5 910 893**	**-5 520 981**
SUM EGENKAPITAL		**-5 910 893**	**-5 520 981**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 ,13	6 765 428	7 002 588
Sum langsiktig gjeld		**6 765 428**	**7 002 588**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		35 413	38 636
Leverandørgjeld		527 706	303 364
Skyldige off. myndigheter		18 330	18 330
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		130 000	130 000
Påløpne renter		2 569	3 856
Annen kortsiktig gjeld		14 838	5 618
Sum kortsiktig gjeld		**728 856**	**499 804**
SUM GJELD		**7 494 283**	**7 502 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 583 390**	**1 981 411**

Bergen,
Styret for Sameiet Fageråsen 35 X

Helge Bjarte Botnen
Styrets leder

Morten Refsdahl Kristiansen
Styremedlem

Gunnar Emil Matthiesen
Nestleder

Anne Grethe Horn Nordvik
Styremedlem

Synneve Lillestrøm
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	1 209 216	1 051 296	1 208 858	1 890 210
3816	TV/Internett	264 000	217 440	264 000	277 400
3830	Altaner	590 976	590 976	590 976	0
Sum felleskostnader		**2 064 192**	**1 859 712**	**2 063 834**	**2 167 610**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Vaktmestertjenester	180 000	170 400	180 000	180 000
3885	Andre inntekter	84 000	60 000	84 000	88 200
Sum andre inntekter		**264 000**	**230 400**	**264 000**	**268 200**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar		**130 000**	**140 000**	**130 000**	**130 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapparater	Vaskemaskin	Vaskemaskin - TopLine pro 8940
Anskaffelseskost pr.01.01	120 669	28 169	0
Årets tilgang	0	0	44 357
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	120 669	28 169	44 357
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	5 633	715
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	120 669	23 943	715
Bokført verdi pr.31.12	0	4 226	43 642
Anskaffelsesår	2017	2020	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5902	Gaver til styremedlemmer	0	277	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	4 000	4 000
6326	Snømåking og brøyting	37 458	68 796	30 000	10 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	180	0	0	2 500
6360	Renhold og matteleie	34 415	36 275	0	40 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	7 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	9 713	0	0
6375	TV/Internett	297 147	299 737	348 000	365 400
6376	Vaktmestertjenester	113 040	103 124	95 000	60 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	60 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	21 096	16 712	65 000	20 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	10 000	10 000
6845	Kopiering	0	0	1 500	0
6940	Porto	0	0	2 000	0
7740	Øreavrunding	0	1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
Sum driftskostnader		**505 210**	**544 634**	**632 500**	**581 900**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	1 068	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	175	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	99 844	19 200	19 200
6510	Verktøy og redskap	6 935	0	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	15 660	5 800	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**23 838**	**105 644**	**29 200**	**29 200**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	166 125	627 000	660 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 925	0	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	28 707	53 431	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	118 486	3 541	500 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	637 960	418 030	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	2 388	0	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	5 000	0
6615	Vedlikehold låssystemer	3 118	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	3 750	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	37 414	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	3 000	0	0	0
Sum vedlikehold		**969 459**	**1 139 416**	**1 215 000**	**250 000**

Note 10 - Rehabilitering

Utbedring Mur		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	50 000	23 600	0	0
9290	Totalentreprise	188 250	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**238 250**	**23 600**	**0**	**0**

Note 11 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-5 910 893	-5 520 981

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 6,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	7 935 000	
Nedbetalt tidligere	932 411	
Nedbetalt i år	237 161	
Lånesaldo 31.12		6 765 428
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2040		
Sum langsiktig gjeld		**6 765 428**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 302 561

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16362471528	24	184 487	4 427 688
	16	146 108	2 337 728

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Langsiktig gjeld	6 765 428	7 002 588

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 471 748**	**2 329 553**
Periodens resultat	-389 912	-629 661
Årets avskrivninger	6 349	5 634
Årets investeringer	-44 357	0
Avdrag lån	-237 161	-233 777
Endring i disponible midler	**-665 081**	**-857 805**
Disponible midler 31.12.	**806 667**	**1 471 748**

Dokumentet er elektronisk signert

12-212 Årsregns...

Name	Date
Kristiansen, Morten Refsdahl	**2025-02-18**

Identification

bankID Kristiansen, Morten Refsdahl

Name	Date
Botnen, Helge Bjarte	**2025-02-18**

Identification

bankID Botnen, Helge Bjarte

Name	Date
Nordvik, Anne Grethe Horn	**2025-02-13**

Identification

bankID Nordvik, Anne Grethe Horn

Name	Date
Matthiesen, Gunnar Emil	**2025-02-13**

Identification

bankID Matthiesen, Gunnar Emil

Name	Date
Lillestrøm, Synneve	**2025-02-19**

Identification

bankID Lillestrøm, Synneve

SIGNICAT

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

SAK 5

TIL ÅRSMØTE I SAMEIET FAGERÅSEN 35X DEN 18. MARS 2025

FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRE

Det foreslås at styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte i 2024 og ordinært årsmøte i 2025 holdes uendret på kr. 55 000,-.

Styrehonoraret fordeles av styret mellom styremedlemmene.

Styreleders honorar for perioden mellom ordinært årsmøte i 2024 og ordinært årsmøte i 2025 ble fastsatt i ordinært årsmøte i 2025 til kr 77 500,-.

SAK 6

TIL ÅRSMØTE I SAMEIET FAGERÅSEN 35X DEN 18. MARS 2025

AVVIKLING AV ORDNINGEN MED FELLES VASKEMASKIN I FELLES VASKEKJELLER

Sak:
Styret foreslår at eksisterende ordning med felles vaskemaskin i felles vaskekjeller avvikles.

Bakgrunn:
Sameiets utlegg på felles vaskemaskiner i perioden 1. januar 2022 til 31. desember 2024 vises i oppstillingen under. **NB!** Kostnadene ved bytte av maskin i desember 2024 inkluderer demontering og bortkjøring av gammel maskin og montering av ny maskin.

Reparasjon av vaskemaskin i nr. 39a i august 2022:	kr. 10 663,-
Reparasjon av vaskemaskin i nr. 31b i desember 2023:	kr. 9 713,-
Utskiftning av vaskemaskin i nr. 31b i desember 2024:	kr. 46 745,-
Totalt i perioden 1. januar 2022 - 31. desember 2024:	kr. 67 121,-

Styret mener det er et fåtall seksjonseiere/beboere som benytter fellesmaskinene, ettersom de fleste har vaskemaskin i leilighetene sine. Sameiet kan spare kostnader ved en gradvis avvikling av ordningen med felles vaskemaskin.

Forslag til vedtak:
Ordningen med felles vaskemaskin fases gradvis ut ved at det ikke anskaffes nye felles vaskemaskiner når det blir behov for utskiftning av eksisterende maskiner.

Stemmeregler:
Gyldig vedtak krever minst 2/3 flertall på årsmøtet, da forslaget innebærer en endring av hvordan fellesarealet blir brukt og at endringen er utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

SAK 7

TIL ÅRSMØTE I SAMEIET FAGERÅSEN 35X DEN 18. MARS 2025

VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM

Kandidater på valg til roller i styret:

Helge Botnen, styreleder, tar gjenvalg for ett år 2025-2026. Gjenvalg forutsetter honorar på kr. 77 500,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026.

Morten Kristiansen, styremedlem, tar gjenvalgt for perioden 2025-2027

Synneve Lillestrøm, styremedlem, tar gjenvalgt for perioden 2025-2027

NN (ny), varamedlem, velges for perioden 2025-2026

Ikke på valg

Emil Matthiesen, styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026

Anne Nordvik, styremedlem, ikke på valg, valgt for perioden 2024-2026

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Fageråsen 35X

Sted: Personalrommet på Slettebakken skole

Dato: Tirsdag 18. mars 2025

Møtet ble åpnet av:	Helge Botnen
Til stede fra styret:	Jon Inge Kristoffersen
	Synneve Lillestrøm
	Morten R. Kristiansen
	Emil Matthiesen
Til stede fra BOB:	Det var ingen til stede fra BOB

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	11
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	12

TLP:CLEAR

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Helge Botnen

Vedtak: Forslag godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Morten R. Kristiansen

Vedtak: Forslag godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Tore Instebø og Lena L. Sørensen

Vedtak: Forslag godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Lena L. Sørensen og Turid Velle

Vedtak: Forslag godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Styrets oppsummering av 2024 ble tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 55 000,- til fordeling mellom styremedlemmene,
pluss kr. 77 500,- til styreleder

Vedtak: Forslaget ble godkjent

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

Ingen særskilt tilleggshonorar.

TLP:CLEAR

Dokumentet er elektronisk signert

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Helge Botnen	2024-2025
Nestleder	Gunnar Emil Matthiesen	2024-2026
Styremedlem	Anne Nordvik	2024-2026
Styremedlem	Synneve Lillestrøm	2023-2025
Styremedlem	Morten R. Kristiansen	2023-2025
Varamedlem	Jon Inge Kristoffersen	2024-2025

Forslag til kandidater:
Helge Botnen tar gjenvalg som styreleder for 1 år under forutsetning av styrelederhonorar på kr. 77 500,- for perioden 2025-2026.

Synneve Lillestrøm tar gjenvalg som styremedlem for 2 år, for perioden 2025-2027
Morten R. Kristiansen tar gjenvalg som styremedlem for 2 år, for perioden 2025-2027
Tore Instebø (ny) stiller til valg som varamedlem for 1 år, for perioden 2025-2026

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Helge Botnen	2025-2026
Styremedlem	Gunnar Emil Matthiesen	2024-2026
Styremedlem	Anne Nordvik	2024-2026
Styremedlem	Synneve Lillestrøm	2025-2027
Styremedlem	Morten R. Kristiansen	2025-2027
Varamedlem	Tore Instebø	2025-2026

Dokumentet er elektronisk signert

Andre saker

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

Sak: Styret foreslår at eksisterende ordning med felles vaskemaskin i felles vaskekjeller avvikles.

Bakgrunn: Sameiets utlegg på felles vaskemaskiner i perioden 1. januar 2022 til 31. desember 2024 vises i oppstillingen under. **NB!** Kostnadene ved bytte av maskin i desember 2024 inkluderer demontering og bort kjøring av gammel maskin og montering av ny maskin.

Reparasjon av vaskemaskin i nr. 39a i august 2022:	kr. 10 663,-
Reparasjon av vaskemaskin i nr. 31b i desember 2023:	kr. 9 713,-
Utskiftning av vaskemaskin i nr. 31b i desember 2024:	kr. 46 745,-
Totalt i perioden 1. januar 2022 - 31. desember 2024:	kr. 67 121,-

Styret mener det er et fåtall seksjonseiere/beboere som benytter fellesmaskinene, ettersom de fleste har vaskemaskin i leilighetene sine. Sameiet kan spare kostnader ved en gradvis avvikling av ordningen med felles vaskemaskin.

Forslag til vedtak: Ordningen med felles vaskemaskin fases gradvis ut ved at det ikke anskaffes nye felles vaskemaskiner når det blir behov for utskiftning av eksisterende maskiner.

Stemmeregler: Gyldig vedtak krever minst 2/3 flertall, da forslaget innebærer en endring av hvordan fellesarealet blir brukt og at endringen er utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Avstemning
Antall stemmer mot: 6
Antall stemmer for: 6

Forslag til vedtak ble forkastet av årsmøte.

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
Helge Botnen	Morten R. Kristiansen
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
Lena L. Sørensen	Tore Instebø

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmø...

Name	Date
Sørensen, Lena Løkkebø	**2025-03-24**

Identification

bankID Sørensen, Lena Løkkebø

Name	Date
Kristiansen, Morten Refsdahl	**2025-03-24**

Identification

bankID Kristiansen, Morten Refsdahl

Name	Date
Botnen, Helge Bjarte	**2025-03-24**

Identification

bankID Botnen, Helge Bjarte

Name	Date
Instebø, Tore	**2025-03-24**

Identification

bankID Instebø, Tore

SIGNICAT

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FAGERÅSEN 35 X (EIERSEKSJONSSAMEIE)
GNR. 160, BNR. 585 AV BERGEN

Oppdatert versjon, februar 2003
(Endringer i § 9 Vedlikeholdsfond)
Oppdatert versjon, 15.03.2004
(Eierform)
Oppdatert versjon, 29.11.2018
(Ny eierseksjonslov)

§ 1
SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er: Sameiet Fageråsen 35 X med forretningskontor i Bergen kommune.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av eiendommen og har full rettslig råderett over denne.

Dette gjelder likevel slik at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiets styre.

§ 3
FYSISK RÅDERETT

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til

a) En leilighet til boligformål
b) Bodareal etter anvisning

Leilighet og bodareal er angitt med nummer lik seksjonsnummer.

Disse bruksenhetene må ikke benyttes på en måte som er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesareal eller felles installasjoner må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det må ikke foretas andre installasjoner og lignende som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne.

Mindre innvendige forandringer i leilighet/seksjon kan foretas uten sameiets samtykke, dog forutsettes slike å ikke være i strid med byggeforskriftene eller andre offentlige vedtak.

Forandringer som er til ulempe for andre sameiere må forelegges og godkjennes av sameiets styre med 2/3 flertall før utførelse foretas.
Er ulempen unødig eller urimelig, gjelder i tillegg nabolovens regler.

Det samme gjelder større innvendige eller utvendige forandringer av bruksenhet, og inkludert i dette omfattes også bl.a. oppsetting av for eksempel markiser, parabolantenner og lignende.

Dersom det blir aktuelt å foreta bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjennelse, skal søknad fremsendes via sameiets styre.

§ 4
SAMEIEANDELER

Sameiet er delt opp i 144/144 som fordeler seg som følger på de enkelte seksjoner:

Seksjon nr. 1-24 utgjør hver 4/144, i alt	96/144
Seksjon nr. 25-40 utgjør hver 3/144, i alt	48/144
	144/144

§ 5
ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier utad ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter ved eiendommen, som ikke gjelder direkte den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

En del vedlikeholds- og utbedringsutgifter anses uansett som tilknyttet den enkelte bruksenhet og skal dekkes av seksjonens eier alene.

Vedlikehold/utbedring av vinduer m/glass, ramme og karm, entré/verandadør og treverk på altan.

Dersom en eller flere sameier(e) driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 7
SIKKERHET FOR SAMEIET

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Til sikkerhet for sameiets krav på dekning av tilskudd til fellesutgifter, samt andre forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet, forplikter hver sameier seg til å la tinglyse på sin seksjon pantobligasjon stor kr. 25.000,-.

Obligasjonen skal ha den beste tilgjengelige prioritet og skal ha automatisk opptrinnsrett. Eventuelle foranstående obligasjoner kan ikke "fylles opp" med nye lån uten samtykke fra sameiet v/styret.
Samtykke krever 2/3 flertall.

Samme flertall kreves for eventuelt samtykke til at sameiets sikkerhetsobligasjon skal vike prioritet for nye/andre obligasjoner.

§ 8
VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Vedlikehold av den enkelte bruksenhet og eventuelt bodareal med eksklusiv bruksrett, påhviler den enkelte bruksberettigete sameier.

Videre skal den enkelte sameier utføre vedlikehold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger leiligheten, samt renhold og vedlikehold av trappeoppgang for adkomst til boligene.

Vedtas det av årsmøtet eller i ordensregler å engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til de forannevnte oppgaver, fordeles utgiftene til dette overensstemmende med sameiebrøk iht. § 4 foran.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som for eksempel elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak påhviler hele sameiet. Det samme gjelder eventuell plenklipping og beplantning på fellesareal, renhold av gate, fortau og areal for øvrig mellom sameiets bygninger.

Det kan vedtas husordensregler i årsmøtet, som alle sameiere er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med de foranstående bestemmelser.

§ 9
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne.

Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Årsmøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette beløp etter sin utgiftsandel, jfr. §§ 4 og 6 foran.
Dersom det i ordinært eller ekstraordinært årsmøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere vedtatte arbeider.

Vedtak på generalforsamling 27.03.98 og 02.03.99:
Opprettelse av et vedlikeholdsfond til store prosjekter. Årlig avsettes kr. 75.000,- til fondet. Bruk av midlene forutsetter generalforsamlingens tillatelse. Fondet skal stå på høyrentekonto.

Vedtak på generalforsamling 20.03.2001:
Opprettelse av et driftsfond som styret disponerer til løpende utgifter. Basert på sameiets økonomi, kan styret bestemme om det kan overføres ytterligere tilskudd til vedlikeholdsfondet.

§ 10
TILSKUDD TIL FELLESUTGIFTER

På grunnlag av budsjett fastsettes et tilskudd til fellesutgifter pr. sameieandel/seksjon som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Tilskuddet skal dekke bl.a. utgifter tilknyttet styrets administrasjon av sameiet, engasjement av forretningsfører, regnskapsfører m.v. Disse utgiftene fordeles med 1/40 på hver seksjon.

Tilskuddet skal også dekke offentlige avgiftskrav, forsikringer som er felles for sameiet og lignende.
Disse utgifter og andre utlegg som er basert på bruksareal, skal fordeles på sameierne etter oppstillingen i § 4 foran.

§ 11
ETTERSYN M.V.

Den eller de som sameierne ved flertallsvedtak i årsmøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett, for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.

§ 12
MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Alternativt kan sameiet pålegge den misligholdende sameier eller en som i henhold til avtale

med vedkommende disponerer bruksretten, pålegge sameier/bruker å fravike seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 13
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.06.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 4 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 14
OM ÅRSMØTET, STEMMERETT M.V.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styre, styreleder, vararepresentanter og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor.
5. Eventuell godtgjørelse til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets lede.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med 1 – en – stemme for hver seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Eventuell revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 15
ÅRSMØTETS KOMPETANSE

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16
STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 4 andre medlemmer. Videre velges et varamedlem.

Styret skal fortrinnsvis bestå av en representant for hver blokk/hvert hus i sameiet. Hvis det ikke stiller kandidater for et eller flere hus, kan det velges flere styrerepresentanter for de øvrige husene, slik at styret samlet får 5 medlemmer.
Varamedlem til styret velges fritt blant sameierne, og anses ikke å representere et bestemt hus.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år.
Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Varamedlemmer velges for ett år om gangen.
Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, leder styrelederes varamedlem møtet. Er helle ikke denne til stede, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret, og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.

§ 17
STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvor sameiets vedtekter ikke bestemmer annet.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn utad.

§ 18
FORRETNINGSFØRER/KASSERER

Årsmøtet velger forretningsfører/kasserer dersom dette anses nødvendig i tillegg til styret.
Eventuell forretningsfører/kasserer har rett til å møte i styremøter, med talerett men uten stemmerett.
Vedkommende skal tilsendes innkalling på lik linje med styremedlemmer.

§ 19
INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem, forretningsfører eller kasserer må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende person eller økonomisk særinteresse i.

§ 10
TVISTER, TINGLYSNING M.V.

Dersom en tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten løses ved å innbringes for de ordinære domsstoler.

For tvister som har en økonomisk verdi lavere enn 65 % av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domsstolene gjelde. Dette innebærer bl.a. at ankemulighet i slike tilfelle bortfaller.

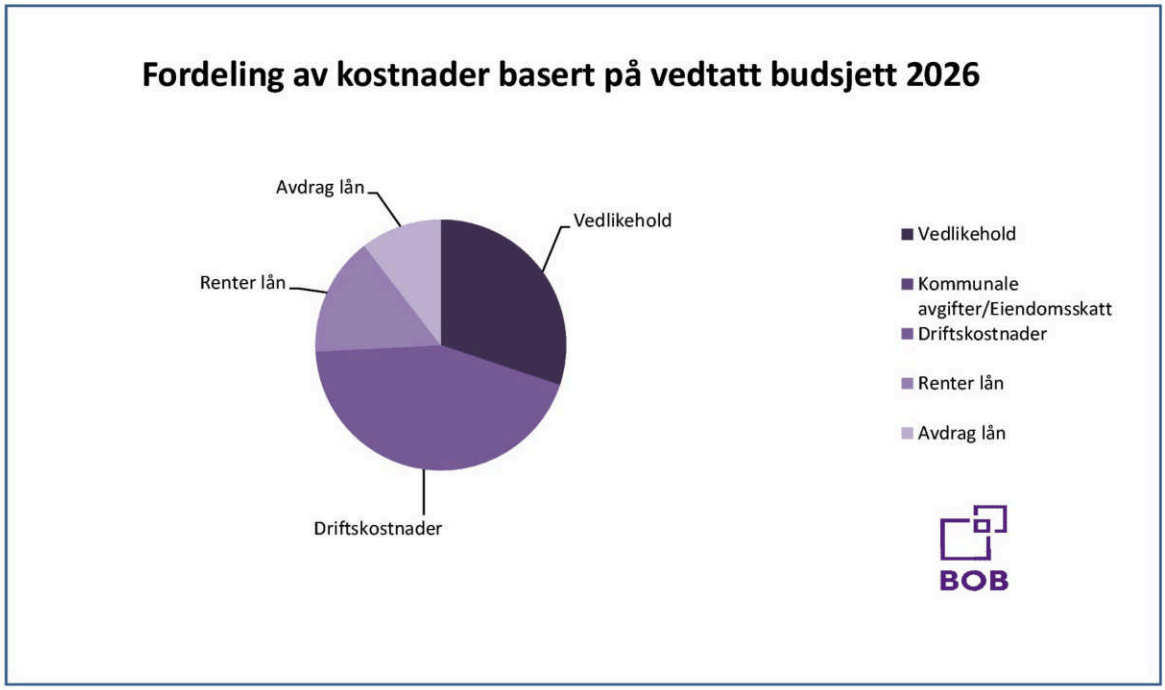
*****

Dersom sameiets styre finner det ønskelig, skal nærværende vedtekter for Sameiet Fageråsen 35 X kunne tinglyses som hefte på hver enkelt seksjon under gnr. 160, bnr. 585 i Bergen.

Boligselskapets navn	212	SAMEIET FAGERÅSEN 35 X (0212)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	814 000	32 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 188 100	47 %
Renter lån	415 500	16 %
Avdrag lån	281 900	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-146 280	-6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 553 220	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

Rosland, Haakon
FAGERÅSEN 39B, 5093 BERGEN

Vår ref.: 0212-1-40
Dato: 14.01.2026

Deres henvendelse av 14.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 40 i Sameiet Fageråsen 35 X er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Fageråsen 35 X
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	871348162
Seksjons-/andelsnr.:	40
Seksjons-/andelseier:	Rosland, Haakon
Adresse:	FAGERÅSEN 39B, 5093 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP0003473784

Fellesutgifter:

Brannvarslingssystem	184,00	Månedlig
Vaktmestertjeneste	375,00	Månedlig
TV og Internett	625,00	Månedlig
Felleskostnader	3 532,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 716,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16362471528
Lånebeskrivelse:	Dnb, rehab. fasade
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	140 505,40
Total saldo lån:	6 505 983,07
Innfrielsesdato:	30.06.2040

Fellesgjeld pr. 14.01.2026: 140 505,40

Total fellesgjeld for Sameiet Fageråsen 35 X pr. 14.01.2026: 6 505 983,07

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Helge Bjarte Botnen
Styrets e-post:	fageraasen35X@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	167 102
Andel formue pr 31.12.2024	34 195

Bygning/eiendom

Byggeår	1954
Gårds-/bruksnr:	160/585

Særskilte opplysninger

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

Gnr. 160 / bnr. 585 i Bergen kommune. Festet tomt. (Tannlege Einar Bergesens Legat)

Boligselskapet har inngått avtale om bruk av BOB-nøkkelen, som gir mulighet for å åpne dører med mobiltelefonen. Selger eller megler er ansvarlig for å kontakte styret i boligselskapet i forbindelse med overtakelse, slik at ny eier får tildelt mobilnøkkel.

Styregodkjenning ved eierskifte og utleie.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00135081	14.01.2026	166260007

Ident
1957/1242/106

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

I tpl. smb. kr. 1.300,-.

Dagb. nr. 01242 11.2.57 Bergen byskriverembete

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede eiere av Fageråsen 35 x, - Lizzi Bruce, Birgit Bergersen og Per Bredal-Bergersen bortfester herved til Interessentskapet Fageråsen 35 x, vår eiendom

FAGERÅSEN NR. 35 x

for et tidsrom av 99 - nittini - år, fra nærværende kontrakts opprettelse.

Festeforholdet baseres på en takstverdi av arealet stor kr. 12,- kroner tolv oo/loo - pr. kvm., som partene er enige om skal legges til grunn. Da eiendommens areal ved offentlig oppmåling er beregnet til 10.470 kvadratmeter, vil den årlige festerente, som er avtalt til 4 - fire - prosent av verdien av det bortfestede areal, bli kr. 5.025,60 - kroner femtusentyvefem 60/100 - efter følgende beregning:

Arealets hele verdi ..... kr. 125.640,-
4 % herav ..... kr. 5.025,60.

Bortfestingen skjer på følgende nærmere vilkår:

§ 1.

Festekontrakten er i festetiden uoppsigelig fra begge parters side. Efter festetidens utlöp har festeren rett til å innlöse arealet. Hvis enighet om innlösningssummen ikke oppnås, ansettes verdien ved offentlig skjönn.

Bortfesternes rettigheter og plikter efter kontrakten suksederer ved arv. Festerens rettigheter og forpliktelser efter kontrakten suksederer på samme måte ved arv, likesom han har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser efter nærværende festekontrakt, eller å foreta fremfeste.

§ 2.

Festeavgiften betales halvårlig efterskuddsvis hvert års 1. april og 1. oktober. Festeavgiften regnes fra festekontraktens datum.

§ 3.

Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren

A) 1. prioritets panterett i festerens rettigheter efter kontrakten til det bortfestede areal.

B) 1. prioritets panterett i de bygninger som er eller blir oppfört på grunnen.

Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats-Husbank, skal grunneierne til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 - ett - år, foruten retten til fremtidig avgift.

Såfremt festeren unnlater i rette tid å betale festeavgift, kan bortfesterne sette de på grunnen stående bygninger og festerens rettigheter etter denne festekontrakt til tvangsauksjon, uten först å anlegge söksmål.

Er bygningene pantsatt til Den Norske Stats Husbank, må dog dennes samtykke hertil först innhentes.

§ 4.

I festetiden betaler festeren alle skatter m.v. som vedkommer eiendommen.

Festeren betaler refusjon i henhold til bygningslovens regler for kommunens utlegg til erhvervet gategrunn, samt refusjon for gateopparbeidelse etter samme lovs bestemmelser, likesom han må påta seg proratarisk andel om det blir krevd av vedlikeholdet til de veier som ligger til tomten. Enhver opparbeidelse av veier, av vann- og kloakkledninger, elektriske ledninger og eventuelle gassledninger, er bortfesterne uvedkommende.

§ 5.

Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som haver og ubebygget grunn i ordentlig stand.

Festeren skal holde bygningene forsikret i godkjent forsikringsselskap.

§ 6.

Bortfesterne har intet ansvar for vannsig eller veiter - åpne eller lukkede - som kommer fra ovenforliggende arealer, selv om vannsiget eller veitene först viser seg ved utparselering av tomten.

./.

Dagb. nr.
01242 17.2.57
Bergen byskriverembete

§ 7.

Festeren eier ingen rettigheter utenfor arealets grenser.

§ 8.

Regulering av festeavgiften kan av begge parter kreves hvert 33. år efter kontraktens underskrift og ansettes under hensyntagen til den verdi som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvenlighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg. I forbindelse med reguleringen av festeavgiften, for så vidt grunnverdien angår, skal prosentsatsens störrelse reguleres overensstemmende med den rentefot som finnes rimelig på vedkommende tidspunkt. I tilfelle uenighet mellom partene avgjöres spörsmålene ved skjönn.

§ 9.

Festeren er forpliktet til å holde tomten innhenget mot gaten og veier på en sådan måte som bestemt i reguleringsplanen eller dens vedtekter. Likeledes skal han holde gjerde mot nabo.

§ 10.

Såfremt og så lenge det hviler lån på bygningene til Den Norske Stats Husbank skal :

a) Tomten ikke forlanges ryddet.

b) Festeavgiften ikke forhöyes uten bankens samtykke.

c) Husbanken eller Bergen kommune i tilfelle ny festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt av lånets löpetid.

§ 11.

Festeren betaler alle omkostninger ved denne festekontrakts opprettelse, som stempel- og tinglysningsgebyr, samt sedvanlig meklerprovisjon til den sakförer som har formidlet salget.

§ 12.

Nærværende festekontrakt er utstedt i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav det ene eksemplar tinglyses og

tilhører bortfesterne.

Det annet eksemplar beholdes av festeren.

Moss, den 1/2 1957.
Bergen, den

Som grunneiere:

P. Bredal-Bergersen
Lizzi Bruce

For Olaf Bergersen og egne vegne
Birgit Bergersen

Som fester:
INTERESSENTSKAPET
FAGERÅSEN 35 X.
Konrad Akselsen P. Bredal-Bergersen

Jeg bekrefter herved at P. Bredal-Bergersen, Lizzi Bruce, Birgit Bergersen og Konrad Akselsen har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år.

B e r g e n, den 1/2 1957.

o.r.sakfører.

Fageråsen 39B

Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	9 min 0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
NTG Brann Stadion	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sletten senter Linje 5, 84	2 min 0.2 km
Sletten Linje 1	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	18 min

BARNEHAGER

Øvrebø barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sletten	2 min
Meny Sletten	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	3 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	3 min
Sletten Vinmonopol	3 min

SPORT

Slettebakken skole	4 min
Grusbane Aldolph Bergs vei	6 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	9 min
SATS Wergeland	11 min

«Det fint å bo her :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

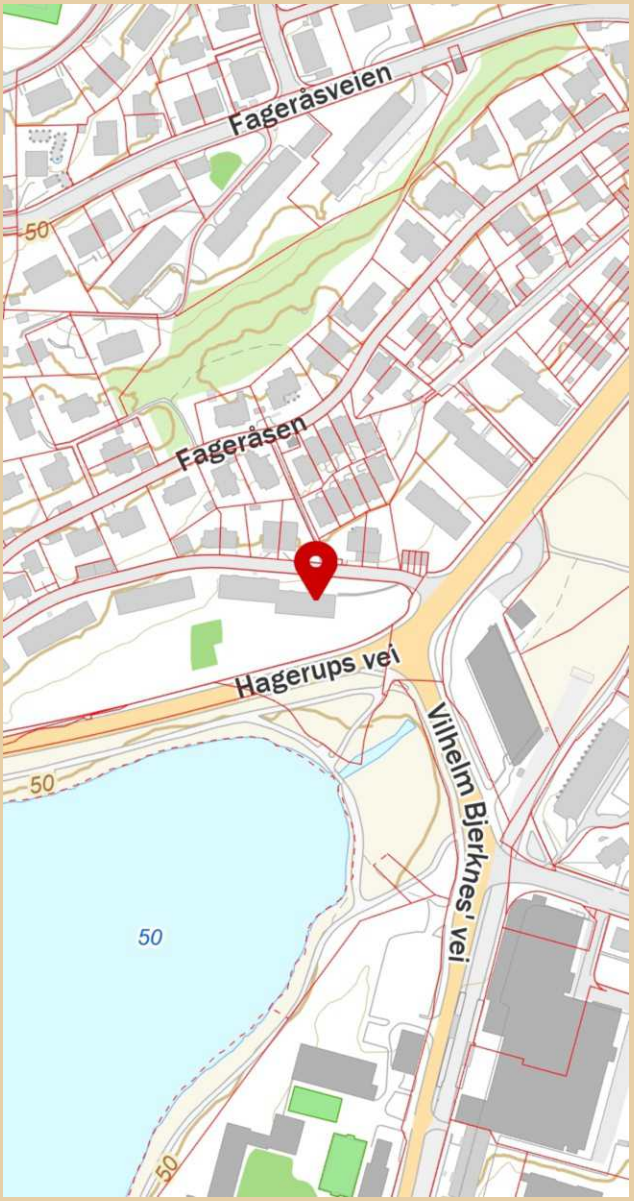
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



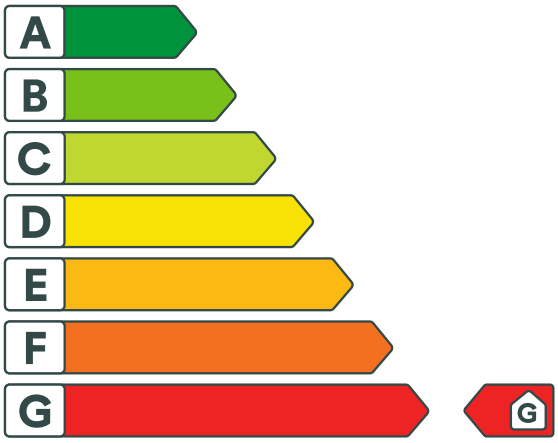
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Fageråsen 39B, 5093 BERGEN**	
Dato for energimerking **01.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254223**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139748395**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **585**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **316,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 439 kWh**

Fageråsen 39B, 5093 BERGEN

Detaljering

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

Fageråsen 39B, 5093 BERGEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

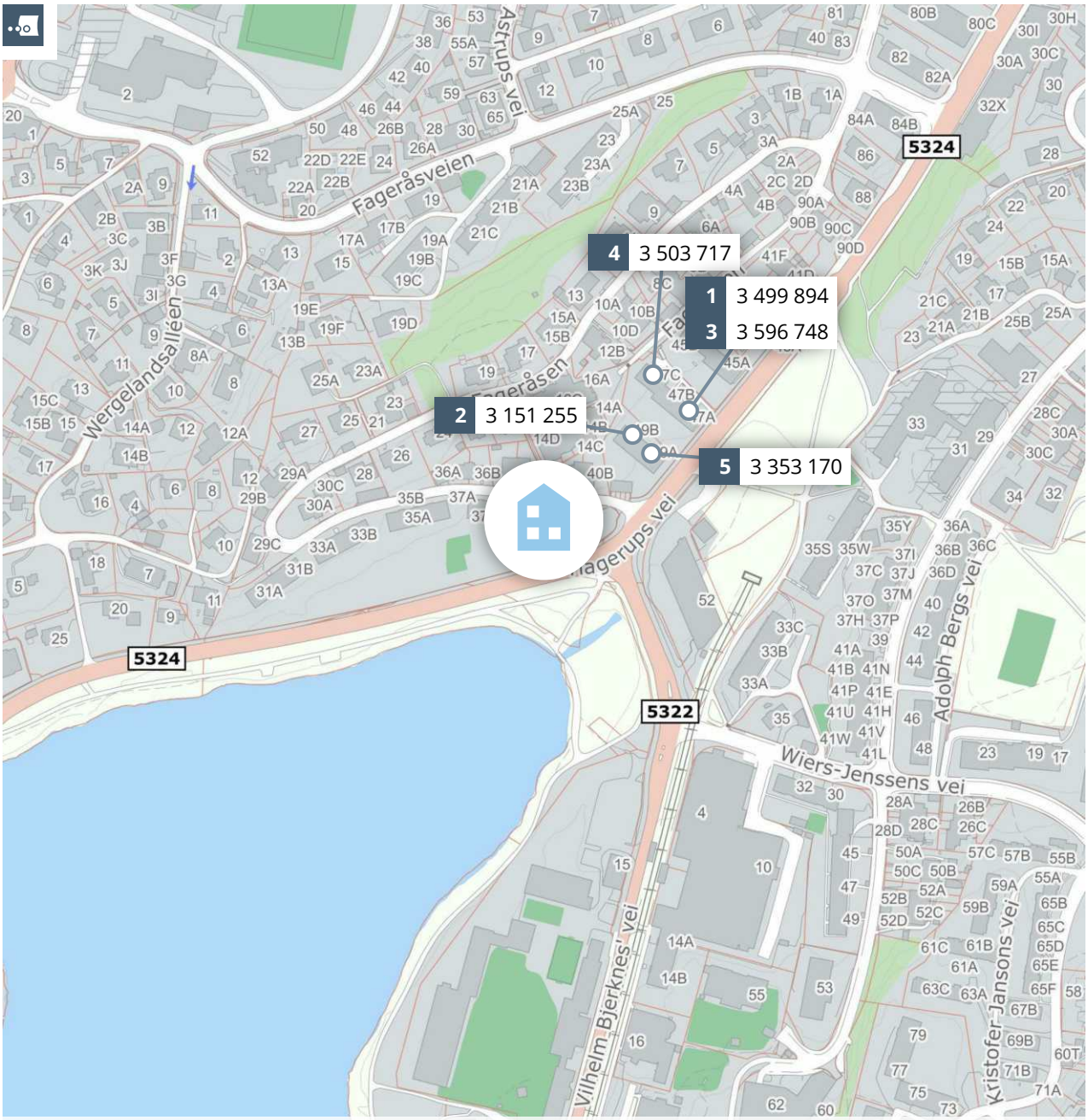
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

FAGERÅSEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 05.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fageråsen 39 B, 5093 BERGEN

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1960

GNR 160 BNR 585 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS FAGERÅSEN

Verdivurdert til

3 210 000

140 506	3 350 506	64 423
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	10 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 716
Formue	34 195
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagerups vei 47 A				04.12.2024	2 690 000	**3 130 000**	369 894	3 499 894	**61 402**
	57 m²	1961	2. etg	1 sov						
2	Hagerups vei 49 B				05.03.2025	2 400 000	**2 920 000**	231 255	3 151 255	**76 860**
	41 m²	1962	3. etg	- sov						
3	Hagerups vei 47 A				09.05.2025	2 990 000	**3 250 000**	346 748	3 596 748	**64 228**
	56 m²	1960	1. etg	1 sov						
4	Hagerups vei 47 C				06.06.2025	2 990 000	**3 120 000**	383 717	3 503 717	**61 469**
	57 m²	1960	2. etg	1 sov						
5	Hagerups vei 49 A				04.04.2025	2 990 000	**2 990 000**	363 170	3 353 170	**54 083**
	62 m²	1962	3. etg	1 sov						

Normalverdi forventes å ligge mellom fra kr. 3.100.000 - 3.300.000 (eks fellesgjeld).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2016	30.11.2016	03.01.2017	2 450 000	2 360 000	138 172	2 498 172	2
21.01.2011	11.02.2011	11.05.2011	1 790 000	1 770 000	160 717	1 930 717	
08.12.2000		08.12.2000	-	400 000	-	400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på sammenlignbare solgte objekter i nabolaget. Standard og marked.

Leiligheter til salgs i FAGERÅSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i FAGERÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4.2M
4.0M
3 869 000 Salgspris i snitt
3 707 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager
for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 730 Årstad bydel i snitt siste 9 mnd

64 423 Fageråsen 39 B Totalpris 3 350 000

60 922 FAGERÅSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fageråsen 39B, 5093 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 585, Snr. 40, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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