

Tilstandsrapport



📍 Fageråsveien 23, 5067 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 519

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 16.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 12127-2185

Eiendomsverdi ref nr: GR5571

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T-E Seierslund".

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1955, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon - saltak tekket med teglstein. I følge eiers representant er taktekkingen skiftet i 2010.

Bygningens renner og nedløp er av metall.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler.

Fasaden er pusset og malt mur.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent. Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

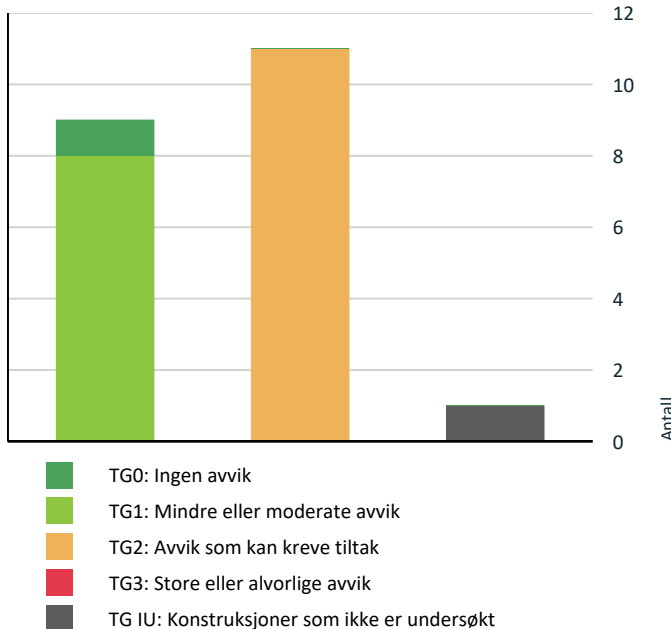
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 5,7 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten var ubebodd på befaringsdagen.

Standard

Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Vindu er eldre, og det er tegn til at enkelte av glassene er skiftet.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Døren har kikkehull.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Leiligheten har en altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Døren er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 4,8 kvm altan.

Altanen har dekke og rekkverk av murkonstruksjoner.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

Veggene er belagt med malte plater og mdf plater.

Takene er belagt med malte overflater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På kjøkkengulv er det mindre skader i laminaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er estetisk.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Leiligheten har en vedovn i stue.

I følge eiers representant er det foretatt pipefornying og ny vedovn i ca. 2020.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Tilstandsrapport



! TG 10 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er mye kalkutslag i bod i kjeller. Boden ligger utenfor boenheten, og er derfor ikke tilstandsvurdert, men en bør være oppmerksom på forholdet ifbm. lagring.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite profilerte lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Våtrommet er i følge eiers representant pusset opp i 2021.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er i våtrommets våtzone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 2,5 cm høydeforskjell mellom flis ved dørterskel og topp sluk, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vannlås i sluk.

Gjennomføring for rør ligger nært vegg under vask. Det er vanskelig å få gjennomføring tett, og dette er en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannlås må etasbleres.

Området ved gjennomføring i gulv må holdes under oppsyn.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har veggengt toalett, vask med underskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har spotter i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Toalett er lav.

Det er svelling på underskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Drenshull bør etableres for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom systerne er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Spalte eller ventil nede på dør bør installeres. Spalte må være over 10mm.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom. I tilstøtende skap er det synlig bakside av membranplater og stender.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 5,7 KVM)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten er slitt. Hengslene på en dør er løst, og det er hakk i topp av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 5,7 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlig vannrør av kobber.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

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 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør av støpejern.

I følge eiers representant, utført rørfornyelse av avløpsrørene (ny "strømpe eller tilsvarende" innvendig i eksisterende avløpsrør) Dette forlenger levetiden på avløpsrørene.

Felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, og ventiler i vegg.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



TG1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringskap med jordfeilautomater, plassert i gang.

Hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 2 kurser på 10A.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

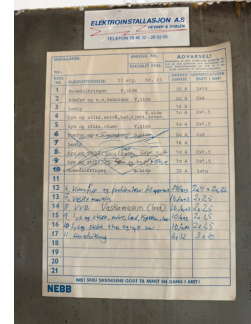
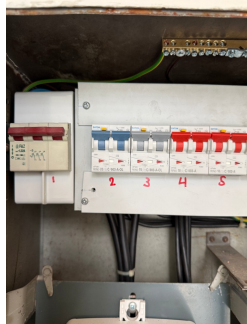
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Deler av anlegget er eldre, og det anbefales kontroll.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyden måler 0,89 meter.

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

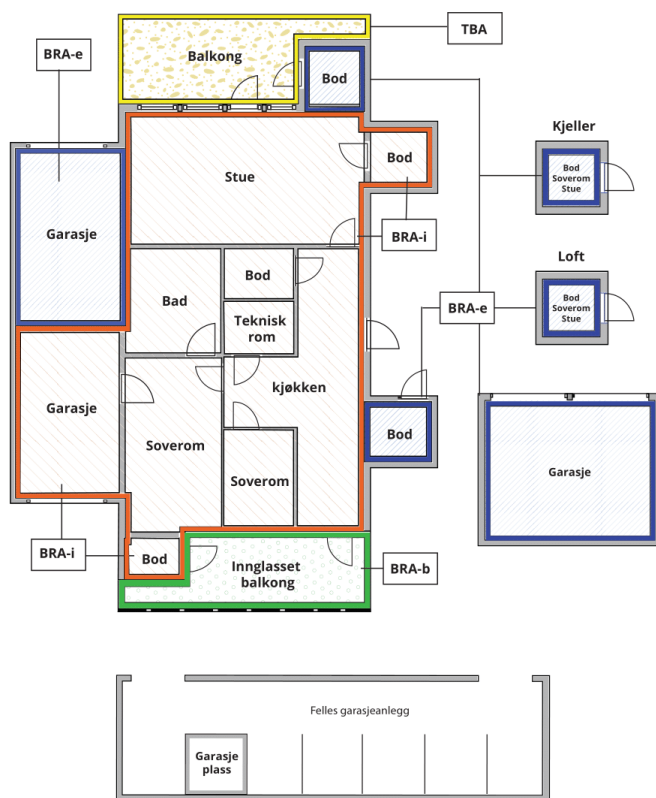
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Tørkeloft		3		3		3	6
2. Etasje	58			58	5		58
Kjeller		10		10			10
SUM	58	13			5	3	74
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Tørkeloft		Bod (måler 3,2 kvm)	
2. Etasje	Soverom (måler 7,6 kvm), bad (måler 3,5 kvm), gang (måler 5,2 kvm), soverom 2 (måler 12,3 kvm), kjøkken (måler 5,7 kvm), stue (måler 19,4 kvm)		
Kjeller		Bod (måler 3,1 kvm), bod 2 (måler 7,2 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue måler 2,50 meter.

Leiligheten har utgang fra stue til altan. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

Eiers representant opplyser at leiligheten disponerer en bod i felles kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eiers representant 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Baderom pusset opp i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Eli Wibecke Jellestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	519		0	2879.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fageråsveien 23

Hjemmelshaver

Fageråsveien 23 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/FAGERÅSVEIEN 23 BRL	963429010	5	OBOS	Jellestad Thor Frode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kommentar

Fellesgjeld og felleskostnader for leiligheten er ikke oppgitt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Minde i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til bybanestopp, matbutikk, Brann Stadion og turmuligheter rundt Tveitevannet.

Fra eiendommen tar det ca. 14 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i luftkvalitet gul sone.

Eiendommen ligger i kommunedelplan ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS.

Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 2 879,80 kvm.

Eiendommen er organisert som borettslag, og består av husnummer 23, 23A og 23B med totalt 18 andeler. Denne leiligheten er andel nr. 5.

Eiendommen er opparbeidet med plen, internvei og vegetasjon.

Borettslaget disponerer 5 biloppstillingsplasser som fordeles etter ansiennitet.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel
- fremtidsfullmakt

Heftelser:

- registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.05.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2026	Eiers representant var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	16.05.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.05.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.05.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	08.06.2026	

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 hammerелеktrode 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Oppdraget er et salg via fullmektig, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Egenerklæring

Fageråsveien 23, 5067 BERGEN

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fageråsveien 23	Fageråsveien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

August 2021 med forbehold om at måneden er riktig

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren bodde ca 3 år i boligen før han flyttet på sykehjem

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Jellestad, John Thore Dahl

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Leilighet har behov for videre oppgradering

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22218893

Egenerklærings skjema

Name

Date

John Thore Dahl Jellestad

2026-06-01

Identification



John Thore Dahl Jellestad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

John Thore Dahl Jellestad

01/06-2026
11:54:37

BankID OIDC
High

Vedtekter Fageråsveien 23 BRL

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Godkjent på borettslagets generalforsamling 2021.

Endring av punkt 4.2 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling januar 2026.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Fageråsveien 23 BRL. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 18 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Borettsinnskuddet er totalt på 161 760 NOK. Fordelt på 18 andeler tilsvarer dette 8986,6 NOK per andel.

Flere personer kan eie en andel sammen.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Fellesarealer skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, for eksempel oppbevaring av personlige eiendeler ut over det som er godkjent av styret eller fastsatt i ordensreglene.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Dette innebærer blant annet å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, å opptre forsvarlig ved bruk av ild og varme, melde fra til styret uten opphold dersom det oppdages skadedyr, å holde avløp/sluk fra balkongen og ellers i leiligheten rene slik at vannskader ikke oppstår og ellers en plikt til å melde fra om skadesaker til styret. Styret avklarer med forsikringsselskapet hvorvidt eventuelle skader dekkes av forsikringen og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Andelseier har plikt til å sørge for å begrense skader, for eksempel ved å tilkalle rørlegger ved lekkasjer o.l.

Andelseier skal innenfor boligen vedlikeholde, og om nødvendig reparere eller skifte ut tilhørende vannrør, sluk på badrom og elektriske installasjoner. Vedlikeholdsplikten inkluderer også tilknyttede apparater o.l. slik som vannklosett, varmtvannsbeholdere, elektriske kontakter o.l. Andelseier skal sørge for å vedlikeholde og bekoste ødelagte låser og nøkler til egen dør.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som f.eks. inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (med unntak av sluk på badrom). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Rengjøring av trappeoppganger, loft og kjeller foretas av rengjøringsbyrå. Kostnaden dekkes via fellesutgiftene.

Asfalterte felter, utvendige trapper, grøntarealer samt fortau tilstøtende eiendommen er et felles ansvar. Snømåking og salting er et felles ansvar. Bileierne må selv måke sin egen parkeringsplass. Styret har ansvar for innkjøp og strøsand.

Parkering skjer i tråd med tildelte plasser på de vilkår som fremgår av ordensreglene. Parkering på fellesarealet ellers er ikke tillatt ut over for av- og påstigning, samt varelevering/innlastning.

4.4 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan andelseier søke styret om godkjenning til det. Dersom gode grunner tale for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jf. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven, jf. § 19 sjettede ledd eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Styrets avgjørelse skal skje ved vedtak. Passivitet er å anse som godkjenning. Vedtaket kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuelt søknad om, eller klage på vedtak om, dyrehold, skal skje skriftlig.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den enkelte andelseiers disponible arealer. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om eieren har flere andeler. Hver andel har en stemme, selv om det er flere eiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og maks fem medlemmer, og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styrets medlem, er velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Andelseiere med utstående økonomiske saker vedrørende borettslaget, kan ikke velges til styret.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak om vedlikehold og drift, samt sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Generalforsamlingen er klageorgan for vedtak fra styret.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Innkalling til GENERALFORSAMLING 2025 Fageråsveien 23 BRL

Andelseierne inviteres herved til borettslagets 70. generalforsamling i kjelleren i 23A

Dato: 24.04.2025 kl. 19.00.

Saksliste:

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling og sakliste
- b) Valg av protokollunderskrivere (2stk)
- c) Valg av møteleder og møtereferent
- d) Godkjenning av referat til den 69. ordinære generalforsamlingen

2. Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår nedenfor

3. Styrets arbeid

- a) Orientering ved styreleder

4. Saker fra beboere

4.1 Vedlikehold

- a) Avløpsrør
- b) Utbedring av vegger i trappeoppgang for 23 B

5. Gjerde mot Fageråsveien

6. Utbedring av bomberom/Beredskap og annet til dugnad

7. Hageparseller i bakhage/inngangsdører

8. Lekkasje i kjelleren

9. Fastsettelse av plenslåingsgruppe

10. Valg av valgkomite

11. Valg av styreleder og begge styremedlemmer

12. Dugnad

13. Godtgjørelse styret

Denne innkallingen anses forkynt idet den er levert i andelseiernes postkasser. Vedlagt følger også: Nærmere beskrivelse av saksliste, årsberetning, og revisorberetning.

Påmelding ved e-post til styret innen 23.04.2025; fagerasveien23@styrommet.no

Velkommen!

Beskrivelse av saksliste:

3 (a)

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Gjennom året har styret gjennomført 5 styremøter. I tillegg har samtlige i styret hatt jevnlig kommunikasjon gjennom året uavhengig av om vi har avholdt styremøter eller ikke.
- **Større vedlikeholdsprosjekter:** Vi i styret budsjetterte en stor del til vedlikehold ila året, hvor vi tilnærmet benyttet alt vi budsjetterte med. Dette skyldes følgende forhold:
 1. Utvendig vannlekkasje. Lekkasjen ledet blant annet til en ansamling av vann på gressplen og dette var noe som måtte utbedres. Det ble blant annet gjennomført befaringer fra flere aktører, men hvor vi landet på UNIK VVS AS. Totale kostnader følger av årsregnskapet.
 2. Styret har også gjennomført befaring på avløpsrør da disse begynner å eldes.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd): Bergen Fiber har blant annet blitt vår nye aktør på TV/Internett og tidligere avtalen med Telenor er ikke lenger eksisterende. Basert på nye og bedre vilkår har vi også midlertidig redusert felleskostnaden i samsvar med besparelsen. Dette vil være gjeldende fra 1.Mai
- Vi har også byttet fra Tryg til Gjensidige forsikring hvor besparelsen er på ca 10 000 kr.
- **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:**
- Nedløpet fra taket utenfor 23A.
 1. Tett nedløpet fører til lekkasjer. Styret har en plan på hvordan dette kan utbedres og vil vise til denne på GF.
- I løpet av året er det avholdt totalt 2 dugnader i regi av borrettslaget.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
Det er en hel rekke ting som kan bli gjort. Styret mener at vi må prioritere i riktig rekkefølge, og at dags dato er avløpsrør det mest kritiske.

4. Vedlikehold

4.1 a(Avløpsrør)

Styret har vært i dialog med flere aktører. Vi har sett på flere alternativer, hvor både OBOS prosjekt har vært involvert og enkelte leverandører. Spørsmålet som generalforsamlingen i dag skal svare på er prosjektlederspørsmålet. Her er det tre mulige utfall:

1. OBOS prosjekt tar prosjektlederansvaret. Tilbudet utstedt fra dem ligger vedlagt og vi kan diskutere dette om ønskelig.
2. Melina Taraldsen påtar seg prosjektlederansvaret mot en kompensasjon som kan diskuteres nærmere. Dette alternativet blir billigere enn hva OBOS Prosjekt forespeiler. Nærmere detaljer om hva dette innebærer blir diskutert på generalforsamling, men innhenting av tilbud og planlegging til EO GF vil være eksempler på arbeidsoppgaver.
3. Ingen av alternativene ovenfor, hvor vi da henter inn flere tilbud.

Forslag til vedtak: Alternativ 2.

4.1

b) Utbedring av vegger i trappeoppgang for 23 B

Informasjon fra styret: Deler av dette har blitt arbeidet med på dugnad, hvor det nå gjenstår arbeid med å pusse ned, samt male. Malingen er allerede kjøpt inn.

Forslag til vedtak fra styret: Gjennomfører årlig utbedring på dugnad
Alternativt forslag til vedtak : Fagfolk må undersøke og utbedre skaden.

5. Gjerde mot Fageråsveien

Gjerde er dårlig,

Dette må / bør skiftes, så snart det finnes mulighet innen Brl.s. budsjett.

6. Utbedring av bomberom/Beredskap og annet til dugnad

I F23B, er det et bomberom, det er i en trist forfatning - ta en titt.

Jeg foreslår at dette rommet oppgraderes med følgende:

- Det ryddes opp, og etterlatenskaper etter tidligere beboere kastes.
- Gressklipper og annet felles utstyr flyttes til vaskeriet i F 23.
- Brl. har en byggtørker, la den stå og tørke ut rommet 1 døgn el. 2. - før enn:
- Rommet males med den billigste akrylmaling som finnes, den puster.
IKKE MURMALING, da den "lukker muren" og stenger fuktigheten inne.
- Det kjøpes inn minst 1 stk. egnet toalett type beregnet for søppelsekker, og ekstra egnede søppelsekker - det finnes spesielle toaletter til formålet, kanskje Sivilforsvaret kan gi oss noen slike. - SJEKK det.
- Det anskaffes vannbeholdere - til minst 2/ 300 ltr. - . Kanskje en beboer jobber et sted hvor slike er overskuddsmateriell- send ut forespørsel til beboerne.
- Det anskaffes stålreoler til plassering mot vegg, med 18 stk. hylleplasser, 1 til hver boenhet, størrelse ca 80 x 60 pr. boenhet.
- AGGREGAT MED DRIVSTOFF?

7. Hageparseller i bakhage/inngangsdører

Bakhagen er et trist syn!! ingen er uenig i det - tror jeg.

Derfor foreslår jeg:

Beboere som ønsker å lage seg en hageparsell til dyrking av grønnsaker mm., er de velkomne til å lage seg en parsell, og samtidig rydde litt opp rundt parsellen.

Er flere interessert, så opprettes det en "Parsell gruppe".

Oppstår det uenighet om fordeling av areal til parsell, har Styret i F23 fullmakt til å fordele parsellenes areal og plassering i terrenget.

8. Lekkasje i kjelleren

Tendensen er at det lekker vann inn i kjelleren når det er mye regnvær og dette bør gjøres noe med.

Forslag til vedtak: Dette utbedres, og styret viser et forslag på hvordan.

13. Godtgjørelse til styret.

15 000 fordeles på styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner.

Styret ønsker også fremme et forslag vedrørende endring av dagens allokering. Ettersom Sander Bokn ikke lenger vil fungere som ekstern styreleder og fratrer sin stilling medfører dette at potten som er igjen vil økes. Ny fordelingsnøkkel:

Styreleder=25 000

Styremedlem=15 000

Styremedlem=15 000.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sander Bokn	Rygjaveien 38 A
Styremedlem	Sigurd Hannaas	Fageråsveien 23
Styremedlem	Melina Taraldsen	Fageråsveien 23 B
Varamedlem	Karen Margrete Hovland	Fageråsveien 23 A
Varamedlem	Kari Gro Thorstensen	Asperudtoppen 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon +47 41288722, og e-post Fageråsveien23@styrerrommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fageråsveien 23 Brl

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Fageråsveien 23 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963429010, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 519

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

Fageråsveien 23 Brl har antall 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem hovedpostene for budsjettet 2024.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold. Dette er en fin sum som gir styret et visst handlingsrom slik at man kan få gjennomført og tatt beslutninger relativt effektivt.

Forsikring

Endret forsikringsavtale fra Tryg til Gjensidige.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på **endrede** felleskostnader for året 2025.

Disse endres i henhold til eierbrøken og en total reduksjon på 5400 kr per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		479 282	477 707
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		40 250	67 674
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 900	31 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-96 844	-98 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-24 694	1 574
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		454 588	479 282

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		528 596	633 834
Kortsiktig gjeld		-74 008	-154 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		454 588	479 282

FAGERÅSVEIEN 23 BRL
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	909 616	911 906	845 200
Andre inntekter	3	25	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		909 641	911 906	845 200
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-7 050	-6 578	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-46 667	-55 000
Avskrivninger	14	-31 900	-31 900	-31 900
Revisjonshonorar	6	-6 171	-5 855	-6 171
Regnskapsførerhonorar		-32 250	-33 688	-32 250
Konsulenthonorar	7	-6 500	-15 375	-6 500
Drift og vedlikehold	8	-112 952	-113 448	-100 000
Forsikringer		-49 265	-76 652	-73 253
Kommunale avgifter	9	-262 467	-255 819	-262 467
Energi/fyring		-38 385	-29 260	-38 385
TV-anlegg/bredbånd		-133 919	-120 436	-73 224
Andre driftskostnader	10	-56 681	-42 318	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-787 541	-777 995	-736 200
DRIFTSRESULTAT		122 100	133 911	109 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	2 486	2 757	2 486
Finanskostnader	12	-84 336	-68 993	-84 338
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 850	-66 237	-81 852
ÅRSRESULTAT		40 250	67 674	27 148
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		40 250	67 674	

FAGERÅSVEIEN 23 BRL
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	828 319	828 319
Andre varige driftsmidler	14	79 300	111 200
SUM ANLEGGSMIDLER		907 619	939 519
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	98
Forskuddsbetalte kostnader		60 091	55 118
Andre kortsiktige fordringer	15	26 607	17 189
Driftskonto OBOS-banken		441 083	561 139
Skattetrekkkonto OBOS-banken		816	290
SUM OMLØPSMIDLER		528 596	633 834
SUM EIENDELER		1 436 215	1 573 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 250		4 500	4 500
Udekket tap	16	-222 376	-262 626
SUM EGENKAPITAL		-217 876	-258 126
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 418 323	1 515 167
Borettsinnskudd	18	161 760	161 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 580 083	1 676 927
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 723	11 841
Leverandørgjeld		25 034	109 742
Skyldige offentlige avgifter	19	1 642	1 113
Påløpte renter		16 432	15 523
Påløpte avdrag		15 177	16 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 008	154 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 436 215	1 573 353
Pantstillelse	20	3 000 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025
Styret i Fageråsveien 23 BRL

Sander Bokn

Sigurd Hannaas

Melina Taraldsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 696
Parkeringsleie	11 400
Diverse	2 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	911 896

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	909 616

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	25
SUM ANDRE INNTEKTER	25

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000, iht. vedtak på årsmøte. I tillegg er kr 35 000 utbetalt til styreleder, iht. arbeidsavtale.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 171.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 500
SUM KONSULENTHONORAR	-6 500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-73 436
Drift/vedlikehold elektro	-20 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 360
Kostnader dugnader	-5 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-112 952

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 386
Vann- og avløpsavgift	-127 683
Feieavgift	-7 830
Renovasjonsavgift	-54 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 467

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-35 449
Andre fremmede tjenester	-264
Andre kontorkostnader	-1 878
Gaver	-510
Bank- og kortgebyr	-2 252
Konstaterte tap	-16 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 681

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-21
SUM FINANSINTEKTER	2 486

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Fana Sparebank	-84 259
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	-84 336

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	828 319
SUM BYGNINGER	828 319

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.160/bnr.519

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Tilgang 2019	58 000	
Avskrevet tidligere	-24 800	
Avskrevet i år	-12 400	
		20 800
Container		
Tilgang 2017	117 000	
Avskrevet tidligere	-39 000	
Avskrevet i år	-19 500	
		58 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		79 300

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-31 900
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Krav refusjon, Star Elektro AS	20 385
Krav refusjon, Gjensidige Forsikring	6 222
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 607

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**FANA SPAREBANK**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,52 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere	334 833	
Nedbetalt i år	96 844	
		-1 418 323
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-1 418 323

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-161 760
SUM BORETTINNSKUDD	-161 760

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-826
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 642

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	161 760
Pantelån	1 418 323
Påløpte avdrag	15 177
	1 595 260

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

Bygninger	828 319
TOTALT	828 319

Til generalforsamlingen i Fageråsveien 23 Brl

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fageråsveien 23 Brl som viser et overskudd på kr 40 250. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 19.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

Fageråsveien 23 Brl
v/Sander Bokn
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Deres referanse
Sander Bokn

Vår referanse
Preben Hauge

Dato
10.02.2025

2083 Fageråsveien 23 Brl – Våtromsrehabilitering

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon for prosjekt utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom – Opsjon rørfornyning.

Viser til Teams møte samt hyggelig befaring og tilbyr med dette våre tjenester i forbindelse med utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering våtrom i borettslaget Fageråsveien 23.

Innholdet i fasene omfatter et komplett sett av tjenester for gjennomføring av prosjektet hvor vi i størst mulig grad avlastet styret. Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

Fase 0 - Forberedende arbeider – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Utarbeidelse av notat på tilstand sanitæranlegg.
- Informasjonsmøter – utarbeide informasjonsnotat til eierne.
- Bistand generalforsamling / årsmøte eller ekstraordinære møter.
- Likviditetsberegninger
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av **kr 1.420,- eks. mva.**

Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Befaring og kartleggingsarbeid av variasjoner og avvik i planløsninger og tekniske løsninger.
- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser. Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner (rørfornyning og beredersentral).
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Kvalitetssikring av tilbudsdokumentene.
- Utsendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Implementering av styrets kommentarer i tilbudsdokumentet.
- Organisere tilbudsutsendelse til kvalifiserte entreprenører.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.

- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret

Arbeidet tilbys til fastpris **kr 89.000, - eks. mva.**

Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 3 oppklarende møte(er) med de(n) tilbydere styret velger og referatføre disse. Det
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til kontraktsmøte.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris **kr 82.000, - eks. mva.**

Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at eiere blir ivaretatt og kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av styret. Vi har innarbeidet gode rutiner for hvordan dette bør gjøres for å få til en god prosjektgjennomføring.

Følgende arbeidsoppgaver viser hovedlinjene for tilbudet:

Oppfølging av beboere og styrets forpliktelser:

- Byggherremøte(r) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til beboere.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.
- Informasjonsmøte(r) med eiere før oppstart om prosjektgjennomføringen.

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsmøte – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag i møte.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
 - Før- og kontrollbefaring i alle leiligheter.
 - Befaring av fellesområder.
 - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
 - Oppfølging av fremdriftsplan.
 - Oppfølging av tekniske løsninger*
 - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp enkeltsaker.
 - Følge opp økonomiske varslinger.
 - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
 - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
 - Oppfølging garanti og forsikring.
 - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
 - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
 - Gjennomgang av slutttoppgjør.
 - Utarbeide prosjektrekningskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll.
- Utarbeide spørreskjema til eierne for siste kontroll av kontraktsarbeid før overtakelse.

- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styrerommet.no.

Arbeidet prises når vi vet omfanget av arbeidene og ved ett evt vedtak i brl.

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.

OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet.

Oppfølging - seriøsitetsskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetsskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontraktsdokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten og bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter.
- Boligselskapet er ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet. OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra tilbudsdato.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Preben Hauge – Avdelingsleder Bergen

Steinar Håland – Prosjektleder VVS

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser
Kopi OBOS Eiendomsrådgiver v/ SMB AVD

Se også: Vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester



Standard oppdragsbetingelser

Anvendelsesområde

Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

Offentlige avgifter

Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

Timehonorar

Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Fastprishonorar

Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned. Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Justering av honorar

For timehonorererte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.

Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entreprisform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettsvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

Øvrige vilkår

- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Ansvarsforhold

OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstillter kravene i NS 8402 / NS 8404.

Referat til generalforsamling nr. 69 den 25. April 2024 i Brl Fageråsveien 23

Tilstede: Ghaith Alhabbl Almujaled, Karen-Margrete Hovland, Berly-Hopsdal, Anett Iren Vedvik, David Johansson, Linnea Hovland, Emma Hovland, Ingrid Eidså, Melina Taraldsen, Astrid Bjorøy, Ingvild Kvåle Leknessund, Stian Espeland, Kari Gro Thorstensen, Daniel Bjåen, Turid Kråkas, Sigurd Hannaas og Sander Bokn.

Fullmakt: Anna Kristine Bugge tildeler fullmakt til Kari Gro Thorstensen hvor hun kan handle og avgi stemmer på hennes vegne.

Saksliste.

1. Konstituering
 - a) Innkalling og saksliste ble godkjent
 - b) Sander Bokn ble valgt som møteleder og møtereferent, David Johansson ble valgt til å signere protokollen sammen med Sander Bokn.
 - c) Referat fra den 68 ende generalforsamlingen ble godkjent.
2. Årsregnskap
 - a) Årsregnskapet ble godkjent
3. Styrets arbeid
 - a) Styreleder gjennomgikk hva styret har gjort og fremtidige planer
 - b) Sak som ikke nevnt i innkallingen, men hvor samtlige på generalforsamlingen var enige om å kunne ta opp og stemme over følgende sak: Borettslaget åpner opp for koordinert felles luftventil-Godkjent
4. Saker fra beboere
 - 4.1 Vedlikehold
 - a) Vedlikehold av mur i oppgangen 23 B, samt annen innvending murforbedring. Det ble godkjent gjennomført, men hvor vi starter utvendig og deretter fikser forhold som må utbedres innvendig.
 - b) Vinduer
Styret får adgang til å innhente tilbud og engasjere en ekstern prosjektleder som fører saken videre, hvor vi deretter vil måtte få gjennomført en ekstraordinær generalforsamling-godkjent.
5. Lås på utgangsdør i kjelleren
Det ble vedtatt og godkjent at dette blir gjennomført på dugnad.
6. Nøkler til styremedlemmer+1 Vararepresentant
Ble diskutert om vi skal få på plass ekstra nøkkelsett, hvor det ble vedtatt at vi skal ha ett ekstra nøkkelsett slik at samtlige styremedlemmer har dette.
7. Utendørs varmekabler
Ble godkjent at styret skal føre tilsyn med disse, men hvor alle beboere har et ansvar for den generelle bruken.
8. Mistillitsforslag styreleder
Flertall for at sittende styreleder fortsetter i minimum 1 år til. 3 stemmer mot, resterende for.
9. Valg av valgkomite
Melina Taraldsen og Stian Espeland blir valgkomite til neste generalforsamling.
10. Valg av nytt styremedlemmer og varamedlem.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 15.05.2024
- Johansson, Jan David Mattias (19.08.1974), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge

Styret har fra GF 2023 bestått av: Sander Bokn (styreleder), Turid Kråkas (styremedlem), Sigurd Hannaas (styremedlem). Sander Bokn blir værende til neste generalforsamling, men hvor Sigurd Hannaas blir værende til GF 2025. Turid Kråkas trer ut av styret da perioden er over og Melina Taraldsen tar over hennes verv inntil GF 2026. Vararepresentant 1: Kari Gro Thorstensen til GF 2025 og Karen Margrethe Hovland: tar en ny periode og blir værende til GF 2026.

11. Dugnad

Dato for dugnad blir 7. Mai kl 17:00-20:00, hvor det blir gjennomført generelt vedlikehold.

12. Godtgjørelse styret, styremedlemmene skal motta kr 15 000 med lik fordeling for perioden-godkjemt.

Bergen 25. April 2024.

Sander Bokn

David Johansson

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 15.05.2024
- Johansson, Jan David Mattias (19.08.1974), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Taraldsen, Melina Bjåen (12.01.1994), signert 30.01.2026 med Signicat Sign BANKID
- Johannessen, Margrethe (23.12.1964), signert 15.02.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat ekstraordinær generalforsamling 28.01.2026
Hvor: Kjelleren i 23A

Tilstede:

Marianne Bjerk Larsen (fullmakt Turid Kråkås)
Stian Espeland
Melina Taraldsen (fullmakt Pia Angel)
Sigurd Hannaas
Karen-Margrete Hovland (fullmakt Astrid Bjørøy)
Kari gro Thorstensen (fullmakt fra Anna Bugge)
Margrethe Johannessen
Eli Wibecke Larsen Jellestad
Ghaith Almujaalid
Linnea Hovland
Ingvild Kvåle Leknessund (fullmakt Andreas Haukanes)

Totalt 16 andeler representert.
11 stemmer = 2/3 flertall.

Melina velges som møteleder
Ingvild velges som referent

To som signerer protokoll i etterkant;
- Margrethe Johannessen
- Møteleder

Sak 1

Styret legger frem forslag om endring av borettslagets vedtekter punkt 4.2 om andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag: Andelseier får ansvar for sluk på bad (endring av vedtektene punkt 4.2).

Bakgrunn: 13 av 18 andeler har allerede selv skiftet eller reparert sluk.

Dagens standard: Sluk må byttes ved rehabilitering av bad

Formål:

Formelt tilpasse vedtektene til etablert praksis
Sikre likebehandling av andelseiere
Tydeliggjøre ansvar og unngå framtidige konflikter

Saken diskuteres og andelseiere får anledning til å stille spørsmål underveis.

Det legges frem misnøye fra Kari-Gro Thorstensen om at styret ikke har informert de andelseierne som har støpejernssluk.

Stemme for endring av vedtektene, sak 1:
13 stemmer JA for at vedtektene endres, og viser over 2/3 flertall.

Forslaget er dermed vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Taraldsen, Melina Bjåen (12.01.1994), 30.01.2026
- Johannessen, Margrethe (23.12.1964), 15.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

Sak 2

Godkjenning av styrets forslag til gjennomføring av rørfornyning i borettslaget

Forslag: Godkjenne styrets forslag om å inngå avtale med **Olimb Rørfornyning AS**
Tilbudsprosess: 4 leverandører ble forespurt, og styret har gjennomgått og sammenlignet alle tilbud.

Styrets anbefaling:

Melina presenterer følgende tilbud som er hentet inn til andelseierne som er tilstede:

Olimb vurderes som **best totalt sett på kvalitet, pris og profesjonalitet.**

Vitek priste seg helt ut, 800 000 dyrere enn Olimb.

Unik WS: lite spesifikt tilbud, ikke befarings, store uklarheter knyttet til endelig sum, foreslo en mindre god løsning (spraye epoxy).

Norva24: billigst, men usikker på kompetansen (ble også påpekt av Olimb og Vitek). Foreslo også en mindre god løsning (spraye epoxy).

Kostnad:

Totalpris inkludert mva og prosjektledelse ca. 2 369 400 millioner

Inkluderer rabatt på 130 000,-

Forbehold: Endelig kostnad kan bli noe høyere grunnet begrenset kartlegging av rør i tilbudsfasen.

Stemme for styrets forslag for rørfornyning (Olimb)

Totalpris inkludert mva og prosjektledelse ca. 2 369 400 millioner Olimb.

Enstemmig vedtatt av GF.

Sak 3.1 Låneopptak

Melina legger frem forslag om lånefinansiering ifb. Rørfornyning.

Hele borettslagets kostnad foreslås **lånefinansiert.**

Tilbud fra Fana Sparebank (best vilkår)

Lån: 2.5 millioner / 30år/ 5,22% rente (flytende)

Det legges også frem konsekvensen dette har for felleskostnader.

Estimert økning i felleskostnader ca. 700-1100 kroner per leilighet pr. måned.

Stemming for opptak av lån ifb. Rørfornyning

Lån 2,5 millioner/ 30 år /5,22% rente

Enstemmig vedtatt GF



Sak 3.2

Sluk i støpejerns sluk

Kun leiligheter med originalt støpejernssluk må utbedre disse.

Pris 16,000 kroner + mva.

Borettslaget faktureres samlet – kostnaden viderefaktureres aktuell andelseier

Forslag at tilbudet om oppgradering av sluk (21 000kr).

Det legges frem misnøye fra Kari-Gro Thorstensen om at styret ikke har informert de andelseierne som har støpejernssluk.

GF godkjenner styret sitt forslag om at andelseiere med støpejernssluk plikter å rehabilitere dette i den forestående rørfornyingen, og at borettslaget kan viderefakturere disse 16 800 kroner + mva.

Individuelle nedbetalingsplaner kan avtales mellom styret og den enkelte.

13 stemmer JA.

Forslaget er dermed vedtatt.

Sak 3.3 Kostnadsfordeling knyttet til den aktuelle rørfornyingen

Grennrør i støpejern – engangssum

Gjelder rør som kun betjener egen leilighet.

Bidrar til rettferdig kostnadsfordeling og lavere felles lånebehov

Engangssatser:

- Kjøkken: 1000 kroner
- Sluk: 2000 kroner
- WC: 2000 kroner
- Baderomsvask: 2000 kroner
- **Maks engangssum per leilighet 7000 kroner**

Begrunnes med følgende:

- Mange andelseiere har allerede oppgradert før for egen regning
- Olimbs rabatt på 130 000 kroner skyldes færre rør som fornyes
- Engangssummen sikrer likebehandling og lavere kostnad for alle

Motforslag fra Kari-Gro Thorstensen, ønsker at sak 3 punkt 3 utsettes til ordinær generalforsamling.

Flertallet stemmer JA for utsettelse til ordinær generalforsamling.



Referat ekstraordinær generalforsamling 28.01.2026

Hvor: Kjelleren i 23A

Dette kreves utbedres for det vi skal stemme over ved neste GF:

- Klarhet i hvordan praksisen. Kartlegge hvor mange som har gjort noe, tydeliggjøre dette.
- Utsettes til etter arbeidet er gjort, slik at man har mer klarhet?
- Kostnaden fordeles når man vet hvordan spredningen er?

Kort om praktisk gjennomføring av rørfornyningen av borettslaget

Melina presenterer den praktiske gjennomføringen av rørfornyningen.

Tidligst oppstart etter påske 07.april 2026

Alt arbeid vil pågå i ca. 2 mnd.

Vi vil være uten vann/avløp i ca. 3 uker.

Mer informasjon vil komme

Nøkler! **Alle** må gi styret en kopi av nøkkel til leilighetene slik at Olimb får tilgang til leilighetene.

Andelseiere må melde ifra om de ønsker tilbud på renovering av bad

Dokumentet er signert digitalt av:

- Taraldsen, Melina Bjåen (12.01.1994), 30.01.2026
- Johannessen, Margrethe (23.12.1964), 15.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

ORDENSREGLER

FOR BORETTSLAGET FAGERÅSVEIEN 23 BRL

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

1. Ro og orden

Alle har ansvar for at lyset i fellesområdet er slukket etter kl. 23.00. Tenk miljø ☐

Det skal være ro i borettslaget i tidsrommet kl. 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, skal beboere i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, saging, etc., skal naboer varsles. Slikt arbeid tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager kl. 07.00-20.00.
- Lørdager kl. 10.00-18.00.

Felles vaskemaskiner skal ikke nyttes søndager, helligdager, eller hverdager etter kl. 21.00. Tørk av klesvask utendørs er heller ikke tillatt søndager og helligdager. Risting av tøy, teppebanking og lignende skal ikke forekomme fra balkong eller gjennom vinduer. I tillegg til tørkestativene ute har hver andelseier anledning til å tørke tøy på tildelt tørkeplass på loftet.

2. Fellesrom og utearealer

Fellesrommene må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Fellessområdene og oppganger skal være fri for personlige eiendeler som for eksempel sko, paraplyer, o.l. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser (under kjellertrapp).

Borettslaget disponerer to store bosscontainere som tømmes hver fredag. Det er egne containere for papiravfall. Disse tømmes ca en gang per måned. Plastavfall samles i sekker i hver kjelleroppgang. Sekkene med plastavfall har andelseierne selv ansvar for å settes ut sammen med papiravfallet, når dette skal tømmes (en gang per måned).

Rengjøring av trappeoppganger, loft og kjeller foretas av rengjøringsbyrå. Styret skal orienteres dersom vaskingen ikke er tilfredsstillende.

Asfalterte felter, utvendige trapper, grøntarealer samt fortau tilstøtende eiendommen er et felles ansvar.

Snømåking og salting er et felles ansvar. Bileierne må selv måke sin egen parkeringsplass. Styret har ansvar for innkjøp av salt og strøsand.

Hver andel har anledning til å ha fryseboks/fryseskap i kjelleren. Energikostnader betales på forskudd.

3. Parkering

Borettslaget disponerer per mars 2021 seks parkeringsplasser. Styret fordeler plassene etter hvilket nummer andelseiere har på venteliste. Etablering av venteliste og påtegning på denne gjøres etter ansiennitetsprinsippet (mars 2026).

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Leie for parkeringsplass skal betales på forskudd. Manglende betaling for leie medfører at leietaker mister plassen.

Det kan kjøres opp til eiendommens inngangsdører for av- og påstigning, og varelevering. Parkering er ikke tillatt utover dette.

4. Dugnadsarbeid

Det blir avholdt dugnad i borettslaget minimum 2 ganger i året. På Generalforsamlingen vil det settes ned en egen dugnadsgruppe som har ansvaret for å arrangere dugnadene. Det oppfordres sterkt til at alle andelseiere deltar i dugnadsarbeidet for å vedlikeholde verdien på borettslaget.

På Generalforsamlingen skal det også settes ned en egen plenklippegruppe og snømåkingsgruppe.

5. Andelseiers ansvar

Andelseier/beboer skal sørge for:

- At egen bolig er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker, skjeggkre eller lignende i egen bolig/borettslaget.

- At ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Andelseier skal innenfor egen bolig vedlikeholde og bekoste ødelagte låser, nøkler, vannkraner, servanter, vannklosettskåler, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås.
- Andelseier skal sørge for indre vedlikehold av vinduer samt istandsetting av ruter. Dette gjelder også ledninger og innretninger som andelseier har anbrakt. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
- Andelseier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere, eller andre som andelseier har gitt adgang til boligen.

For øvrige regler som gjelder for borettslaget, se borettslagets vedtekter.

Revidert av styret mars 2021.

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Thomas Jensen
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: thomas@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260191 . Vår ref.: 2083-1-05

Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Fageråsveien 23 Brl
Organisasjonsnr: 963429010
Andelseier: Jellestad, Thor Frode
Medeier:
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Fageråsveien 23, 5067 BERGEN
Andelsnummer: 5
Gnr. 160
Bnr. 519

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 94120634.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Følger ikke leiligheten. Borettslaget disponerer fem parkeringsplasser. Styret fordeler plassene etter ansiennitetsprinsippet. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt. Det påløper det etableringsgebyr fra OBOS ved leie av p-plass som faktureres den som leier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34117867414
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,22%
Restsaldo	1 286 500,00
Innfrielsesdato:	20.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 3 609,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 3 609,00	Evt. fremtidig endring: 3 879,68 fra 01.06.2026
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	467,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 088,-
Annen formue:	27 525,-
Gjeld:	69 445,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Fana Sparebank
Lånenummer:	34117867414
Restsaldo:	66 897,08
Kapitalkostnader:	2 138,86
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66 897,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Melina Bjåen Taraldsen, e-post: fagerasveien23@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

BYUTVILKINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
802735
19 NOV. 80

Bendixens vei nr. 28 Y

Astrups vei

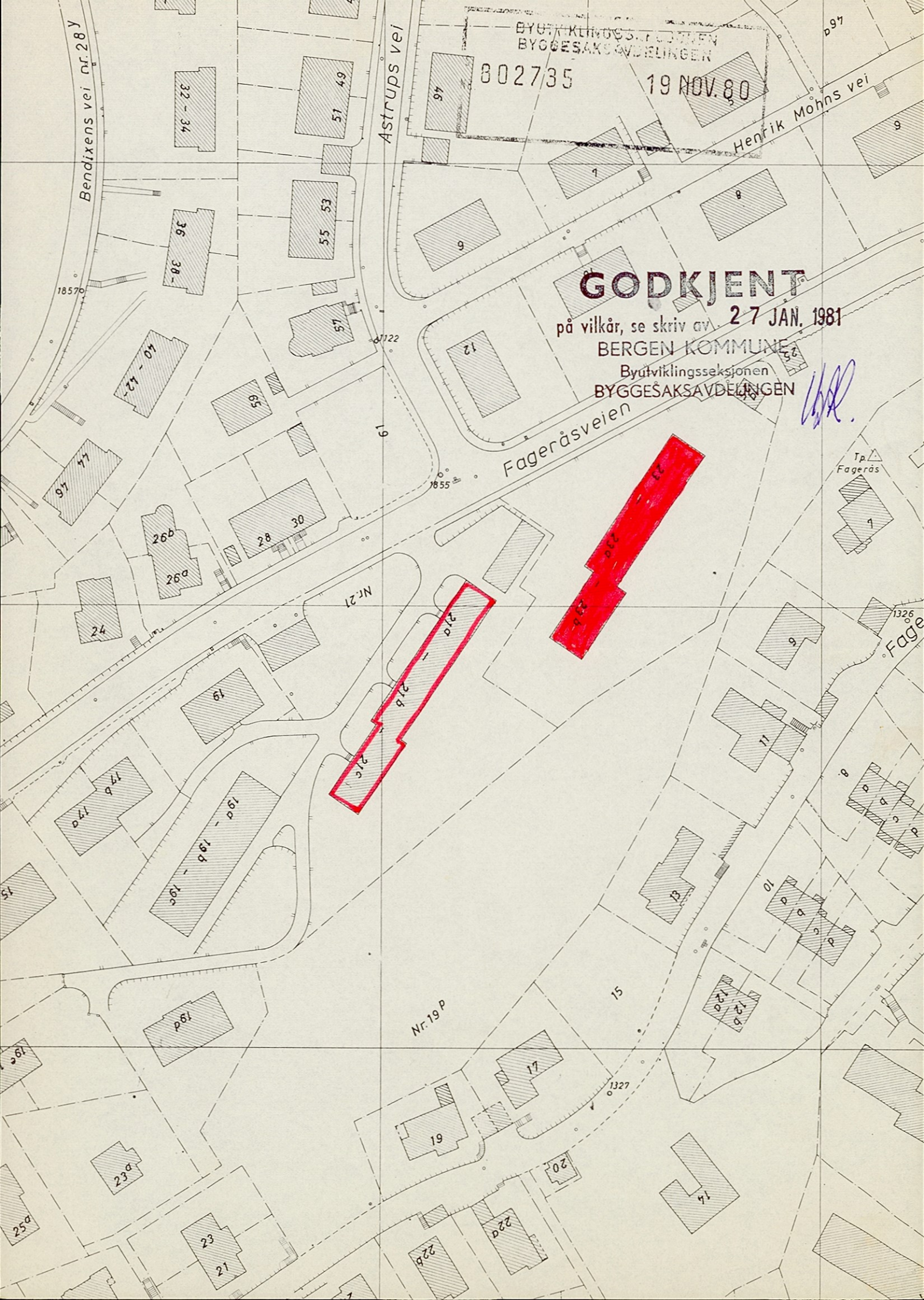
Henrik Mohns vei

GODKJENT

på vilkår, se skriv av. 27 JAN. 1981

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Fageråsveien



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

NR. 882735

19 NOV. 80

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Tegn. in triplo

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettleidingen på baksiden.

Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr.

Eier/fester

Borettslaget Fageråsveien
23-23a-23b

Adresse

5032 M i n d e.

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

Bolig Garasje Hytte Annet (beskriv) _____

Skriv ikke her
(stempler)

Arbeidets art

Endring/Ombygging Tilbygg Annet _____

Vedlegg til søknaden

Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
 Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).
 Etasjeplaner Snitt Fasader Annet _____

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Delvis utskifting av vinduer iflg. vedtak på ekstraord. generalforsamling 20. juni 1979, som lyder:
Andelseierne står fritt m.h.t. utskifting. De som vil skifte må ha midtsprosser, slik at husets ytre ikke endres. Styret godkjenner vindustype.

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen

den 17 / 11 19 80

sted

Borettslaget Fageråsveien

5032 M i n d e.

785476

Byggherrens underskrift

23-23a-23b

Adresse

Telefon

Sidsel Nybø, Olga Andersen, Gjerdes Kenneth Nybø

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

RETTLEDNING

Søknad om byggetillatelse sendes eller leveres i 3 eksemplarer til byggesaksavdelingen, Bergen rådhus, 5000 Bergen. Tlf. 21 36 00
Følgende materiale skal vedlegges søknaden:

1. Situasjonsplan i målestokk 1:1000.
Situasjonsplan rekvireres fra oppmålingsavdelingen, rådhuset 5. etasje.

På situasjonsplanen må søkeren selv påføre eiendommens g.nr. og b.nr., evt. gateadresse, eksisterende bebyggelse på eiendommen, forslag til plassering av det byggverk det søkes om, byggverkets hovedmål, avstandsmål til nærmeste nabogrense og til vegmidte, samt nordpil hvis slik ikke er påført.

Atkomsten til garasjen må tegnes inn på situasjonsplanen. Tracé for kloakkavløp, vanntilførsel og bortledning av overvann må inntegnes.

Den anmeldte bebyggelse, eiendomsgrensene og avkjørsel må markeres med farge.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger av byggverket i målestokk 1:100 eller 1:50, brettet i A-4 format. Tegningene må være fagmessig utført og vise alt som har betydning for å bedømme arbeidets lovlighet. Ved ombygningsarbeider må tegningene vise forholdene både før og etter ombyggingen.
3. Nabovarsel. Naboer og gjenboere må varsles om byggarbeidene samtidig som søknad om byggetillatelse innsendes. Med søknaden skal gjenpart av varselbrevene og kvittering for at varselet er sendt vedlegges.
Skjema for nabovarsel kan fåes ved henvendelse til byggesaksavdelingens ekspedisjon. Oppmålingsavdelingen gir på anmodning opplysninger om matrikkelbetegnelse (g.nr. og b.nr.). Grunneiers navn kan fåes ved Bergen byskriverembete, Tinghuset.
4. Andre opplysninger:

Vei, vann og kloakk.

Det må opplyses om eksisterende og planlagt veg samt vann- og kloakkledninger.
5. Ansvarshavende.
6. Byggarbeider skal forestås av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidene blir utført riktig og fagmessig og i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tillates igangsatt.
Søknadsskjema for ansvarsrett kan fåes i byggesaksavdelingens ekspedisjon. Søknaden innsendes eller leveres i 2 eksemplarer til byggesaksavdelingen.
7. Andre lover.
Foruten bygningsloven med forskrifter og vedtekter kan også andre lover komme til anvendelse i byggesaker, f.eks.
vegloven
lov om planlegging i strandområder
lov om vern mot vannforurensning med «Forskrifter for kloakkurslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

VED BYGGINNSSEKSJONENS KONTOR

på et/til et/til av 2/10/1981, samme betingelser

BERGEN DEN 19

ATTESTERES *[Signature]*

-5.00
BYGNINGS

BERGEN
10 JUN 1981

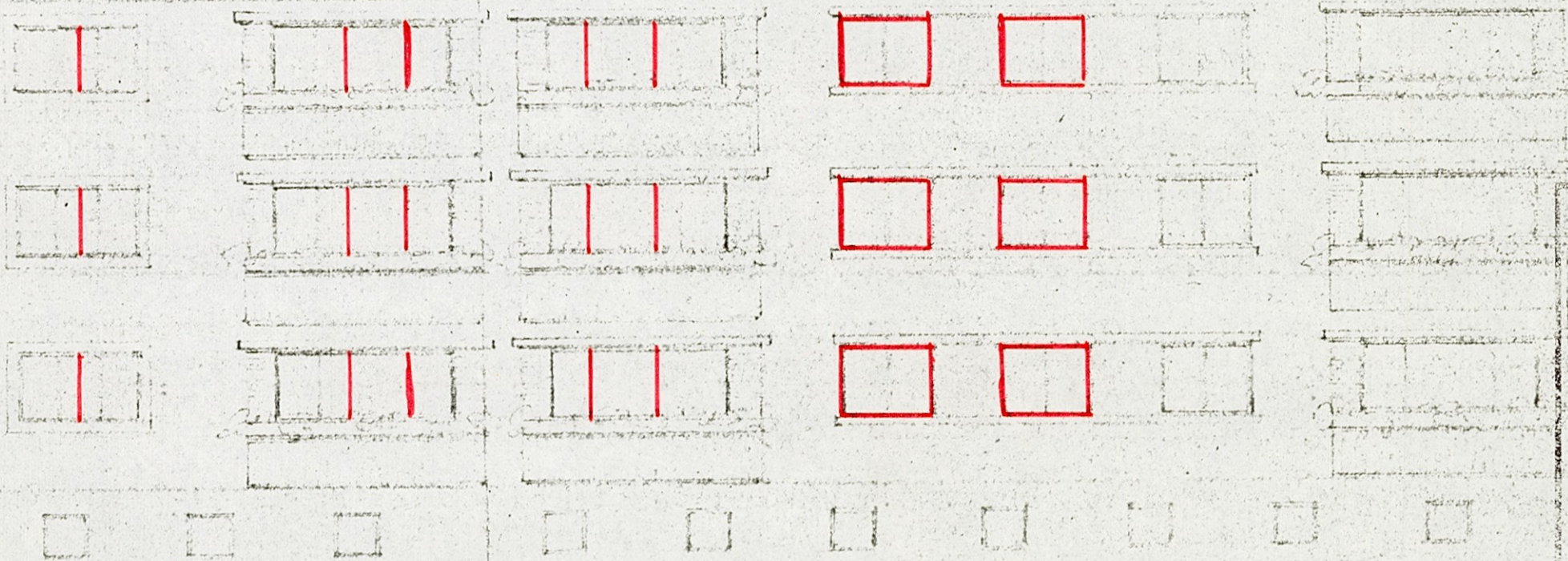
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 27 JAN. 1981

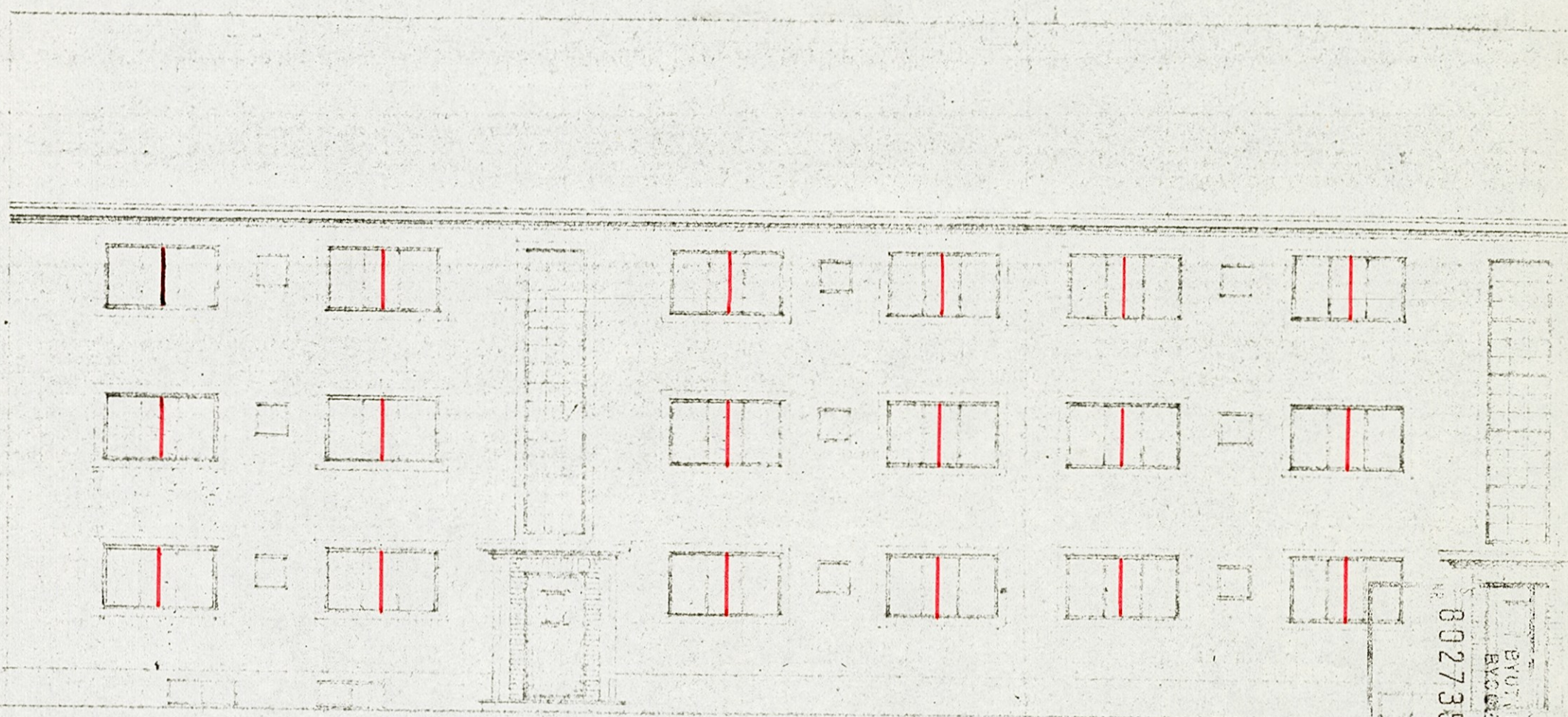
BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

[Signature]



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
802735
19 NOV 80



fasade mot Sjøøst

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 27 JAN. 1981
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Handwritten signature in blue ink.

002735

19 NOV. 80

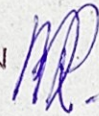
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

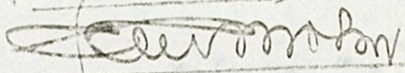
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 27 JAN. 1981

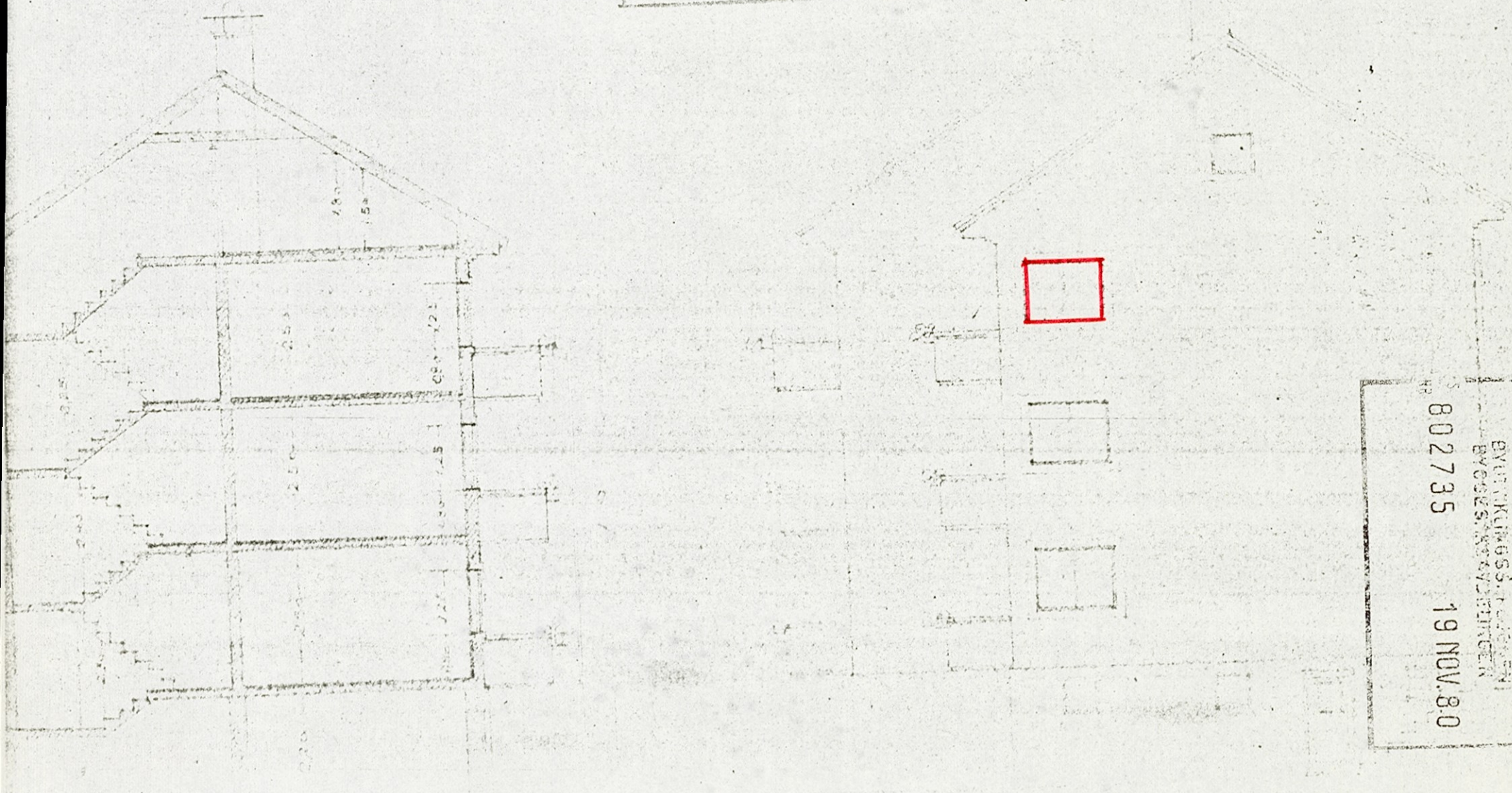
BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN



APPROBATION
VED BYUTVIKLINGSSEKSJONENS KONTOR
på de i skriv av 27 OKT. 1980, sette betingelser
BERGEN DEN 27 OKT. 1980; 19
ATTESTERES 

REGULERINGSSJEFEN, BERG
Inr. 1038
19 53
Dato 23/7
Bilag nr. 12/13



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
802735 19 NOV. 80



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Sidsel Nybø

Fageråsveien 23

5032 MINDE

Bergen, den 27 JAN. 1981

ARKIV nr. 503.1

Sak nr. 802735

BR/t1 FOTOGRAFERT

03 JUNI 1988

MIKRO

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass Borettslaget Fageråsveien 23	Matr.nr. 23-23a-23b	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byggherre v/Sidsel Nybø	Adresse Fageråsevei 23, 5032 MINDE	Telefon 28 54 26		
Søker/byggmelder samme	Adresse samme	Telefon samme		
Ansvarshavende	Adresse	Telefon		
Bygningens art: <input type="checkbox"/> Enebolig <input type="checkbox"/> Tomannsbolig <input checked="" type="checkbox"/> Rekkehus <input type="checkbox"/> Forretningsbygg <input type="checkbox"/> Industribygg <input type="checkbox"/> Annet (beskriv).....				Søknaden om byggetillatelse er datert 17 / 11 80 mottatt 19 / 11 80
Arbeidets art: <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input checked="" type="checkbox"/> Annet (beskriv):..Vindusendring.....				

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Utskiftinger foretas i samsvar med søknad og vedlagte tegninger merket med rødt.
2. Punkt 1 - 4 i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.
3. Søknad om godkjenning av ansvarshavende må innsendes til bygningskontrollkontrollen. Jfr. bygningslovens § 98.

H.J. Halvorsen
H.J. Halvorsen

for byggesaksjefen

overarkitekt

B. Rustad
B. Rustad

saksbehandler

Gjenpart til:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> byggherren | <input type="checkbox"/> ansvarshavende | <input checked="" type="checkbox"/> arbeidstilsynet |
| <input checked="" type="checkbox"/> boligavdelingen | <input type="checkbox"/> anleggsseksjonen | <input type="checkbox"/> helseseksjonen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Olga Anderson..... | <input checked="" type="checkbox"/> Hjørdis Myrhaug.... | |
| Fageråsv.23a | Fageråsv.23b | |

Forøvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 05 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. før støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. før innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg,
 - f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.
Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16.
 - a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
 - b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
 - c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.



Løpe-nr.

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. 23, 23a, 23b, Fageråsveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29. 5. 1953
fra hr. Konrad Akselsen, v/arkt. Håkon Tønjum

approberte byggefretagende: 3- etasjes murblokk med armerte betong-
golv er lovlig.

Jfr. tingleste deklarasjoner.

Der er besiktiget 6 røpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg. <u>6 kaminer</u>	5. "	9. "
2. " <u>6 - " -</u>	6. "	10. "
3. " <u>6 - " -</u>	7. "	11. "

Dessuten elektrisk vaskeri, elektrisk koking, kombinerte W.C.
og elektrisk bad, 2 stk. tilfluktsrom.

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

Bergen den 29. september 1961.

Bygningsinspektoren
Vestres Distrikt
[Signature]
bygningsinspektør.

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

Bergen den 11/10 1961

[Signature]
bygningssjef

sendt: Konrad Akselsen

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
 Nr. 1038
 1953
 Dato 23/7 53
 Bilog nr. 9/13



MOTTATT
 - 5 JUN 1953
 BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
 - 1 JUN 1953
 BYGNINGSJEFEN

BERGEN BYSTRAD 1
 1 JUN 1953 1463

FANA

BERGEN

Fagerås
 Gr 14, Br 4

HAGGEVEIEN

Astrup

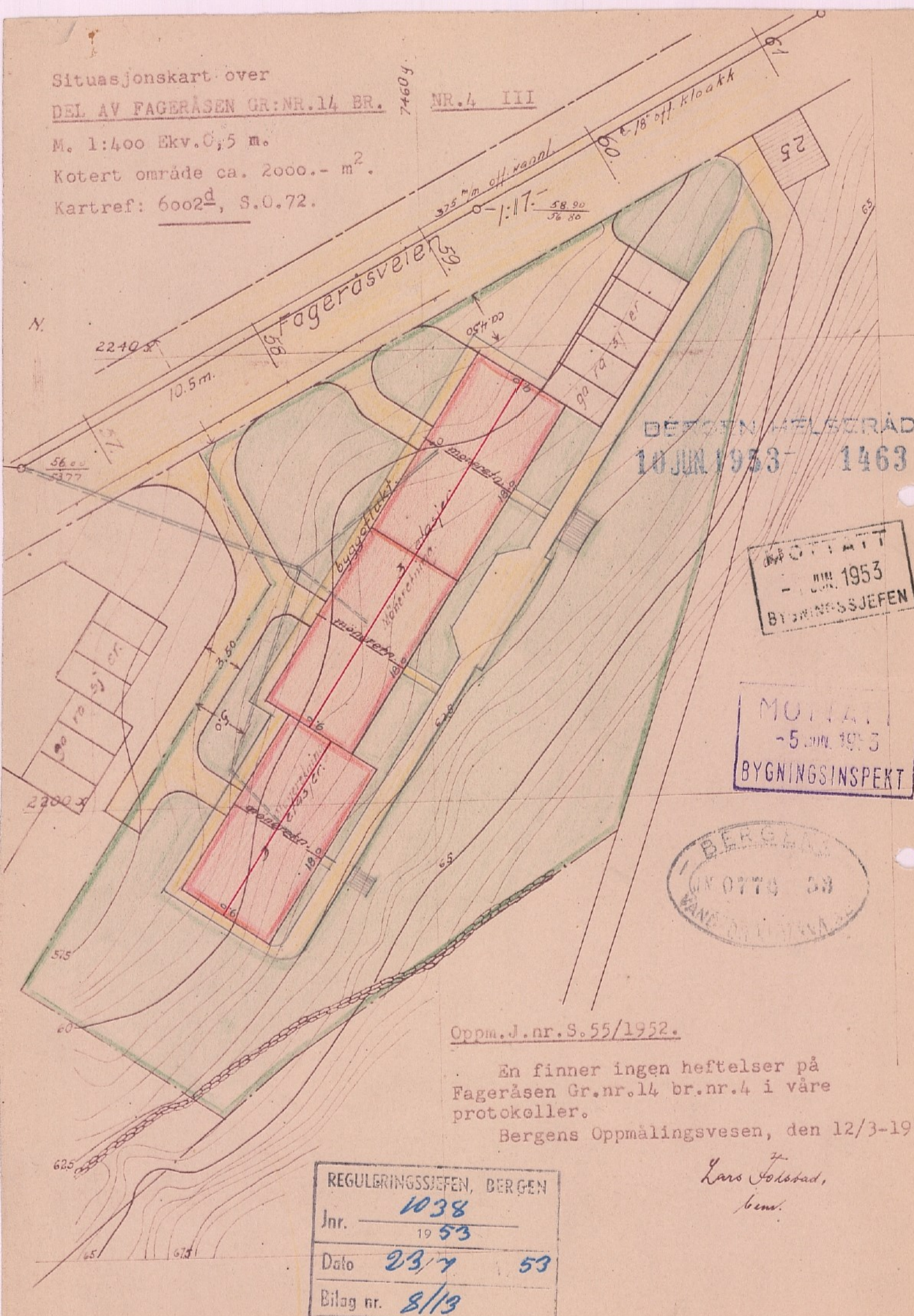
Henrich Mohns vei

FAGERÅSVEIEN

Mergelandsalleen

Bend

Situasjonskart over
DEL AV FAGERÅSEN GR.NR.14 BR. NR.4 III
M. 1:400 Ekv. 0,5 m.
Kotert område ca. 2000.- m².
Kartref: 6002^d, S.O.72.



Jnr. S. 69/52.

Våningshus med utbygg og om nødvendig terrassering av tomten må inntegnes av anmelderen og husets utvendige mål påskrives.
Kotehøyde for overkant sokkel er +62.20 meter, (utfylles av anmelderen).

Beskrivelse.

- (kfr. bebyggelsesplanen)
Anmeldelsen utformes på grunnlag av den vedtatte bebyggelsesplan.
- Den angitte møneretning og byggeflukt må følges.
- Bygget kan oppføres med de etasjehøyder som er påført kartet.
- Bygget kan kun innredes for vanlig boligbebyggelse. Kjellerleiligheter kan unntagelsesvis tillates av reguleringsrådet på steder hvor sol- og belysningsforholdene ansees gunstige. Før sådan tillatelse gis, må helserådets samtykke foreligge. (jfr. vedtektene § 12.)
- Forstøtningsmurer og eventuelle gjerder mot vei, må anmeldes særskilt til reguleringsvesenet med tegninger i 3 eksemplarer. Det tillates ikke oppatt gjerder mellom parsellene uten spesiell godkjennelse av reguleringsrådet.
- Beliggenhet og høyder forutsettes påvist og kontrollert av oppmålingsvesenet.
- Veisjefen har i sin påtegning av 2/5 d.å. anført:
"Den gamle Fageråsveien - 4 m bred - gir foreløpig alkomat til tomten. Veivesenet har ikke bevilgning til opparbeidelse av veien i full regulert bredde.
På situasjonskartet i målestokk 1:400 er de fremtidige vei-høyder innlagt med røde tall. Hvor det blir nivåforskjell mellom vei-høyder og nåværende terreng, er Fageråsveien prosjektert bygget med jordskråninger inn over tomten, og tomten må ikke planeres eller beplantes på en måte som vanskeliggjør og fordyrer veiopparbeidelsen.
Skal tomten innegnes mot Fageråsveien, må gjerdet settes på støpt sokkel med topp min. 10 cm over regulerte vei-høyder i reguleringslinjen. Overflatevann fra tomten, takvann og spylevann fra garasje må ikke ledes ut i Fageråsveien.
Innkjørsler fra veien må bygges etter nærmere avtale med veivesenet. Reparasjon etter graving i offentlig vei skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
- Vannverkssjefen har i sin påtegning av 30/4 d.å. anført:
"Vannforsyning og kloakkavløp for det prosjekterte våningshus kan ordnes ved tilknytning til offentlig vannledning og kloakk i Fageråsveien nord for tomten."
- Lysverkene hadde intet å bemerke.
- Gasshovedledning er ikke fremlagt.
- Naboer og gjenboere må varsles før anmeldelsen innleveres til bygningsjefen.
- Intet arbeide, heri innbefattet gravnings- og sprengningsarbeide, må igangsettes før der foreligger skriftlig tillatelse fra bygningsjefen.

13. Gjeldende vedtekter for området vedlegges. Disse skal vedlegges byggemeldingen og forutsettes fulgt ved bebyggelse av tomten.

Reguleringsjefen i Bergen, den 8. mai 1952.

for reguleringsjefen.

Jon Digranes
Jon Digranes.

Sigmund Bruvik
Sigmund Bruvik.

Jnr. 290 - 676/1953.

Reguleringsjefen har i medhold av instruks godkjent følgende:

- Møneretninger.
Samtlige hus, som er vist på situasjonskart i mål 1:400, bilag 2/2, jnr. 676, gis møneretning i husenes lengderetninger.
 - Søppelnedkast.
Det dispenseres fra vedtektene § 4.5 angående søppelnedkast eller søppelforbrenningsanlegg på betingelser av at det i kjeller i hvert hus blir innredet ventilert, rottesikkert rom for søppelspann. - Og at kjørbar atkomstvei med nødvendige snuplasser opparbeides, så renholdsverkets biler kan komme frem til husene, eller at søppelet bringes frem til kjørbar vei.
 - Deling av tomtene.
Byggherren eller grunneieren sender inn delingsanmeldelse overensstemmende med situasjonskart i mål 1:400, bilag 2/2, jnr. 676, for approbasjon. Herunder vil det bli tatt forbehold angående gaterefusjon og bruksrett for samtlige eiendommer til den ubebyggede parsell VI, (lekeplass).
- Spesielle bemerkninger.
Det vises forøvrig til foranstående beskrivelse av 8/5-52. Ved innsendelse av byggemeldingen til bygningsjefen, skal det legges ved 4 eksemplarer av situasjonskartet med påført sokkelhøyde.

Reguleringsjefen i Bergen, den 21. mai 1953.

Egane Louis Mohr
Egane Louis Mohr.

Arnt Stamsvik
Arnt Stamsvik.

Dessuten bemerkes:

1953 JUN 5
BYGNINGSINSPEKT

BYGGEANMELDELSE

(Nybygg)

1 JUN 1953

BYGNINGSSJEFFEN

Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeid aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

FAGERÅSVEIEN 21 a-b-c

eiendom nr. Del av Fageråsen Gr. 14. br. 4. 111

3 stk. 3-etasjes murbygninger.

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

3 sett tegninger i mål 1 : 50.

Situasjonskart i mål 1 : 400.

Oversiktsplan i mål 1 : 1000.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Slettebakkveien nr. 82x - Tannlege Bergersens Dödsbo.

REGULERINGS
Jnr. 1038 -
1953
Dato 23/7 53
Bilag nr. 2/13

Bergen den 29 / 5 1953

Byggherre.

Gormar Skulm

Anmelder.

Skulm

Ansvarshavende.

Gormar Skulm

Tegn. in tripla

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Avstand fra nabo i henhold til situasjonskart.

Se vedt. åpen bebyggelse.

§ 48, 62. Adkomstvei Fageråsveien.

§ 75. Ubebygget areal minst 4 m

Se vedt. åpen bebyggelse.

utstrekning m² Tidligere bebyggelse m²

Dessuten ubebygget m² Prosjektert —»— 486 m²

Samlet ubebygget areal m² Samlet bebygget areal 486 m²

Eiendommens samlede areal ca. 2000 m²

- § 132, 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet Fjell.
- § 132, 1 d. Avledning av vann til offentlig ledning i Fageråsveien.
- § 61. Vanntilførsel. fra offentlig ledning i Fageråsveien.

Der skal redegjøres for:

1. Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).
2. Ledningers fall og dimensjoner (profiler).
3. Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).

Profiler av terreng, gate og kloakk vedlegges.

- § 79, 80, 81. Fundament, grunnmur, isolasjon Gråstensfundament og betong grunnmur.

- § 71, 72, 75 og 114. Bygningens høyde Mot nordvest 11.0 m
Mot sydöst 9.5 m
Se vedt. åpen bebyggelse

- § 74. Etasjeantall 3 etasjer.

- § 80, 83, 113. Yttervegger Av betong med siporex som innvendig isolasjon.
Statisk beregning blir innlevert.

- § 82. Indre vegger Bærevegger av betong.
Lettvegger av tre kledd med ildfaste plater.

- § 67. Altaner, karnapper o. a. framspring 18 altaner.

- § 87, 97, 98. Takkonstruksjon og tekningsmateriale 4" x 5" sperr.

- § 73, 114. Arker, tårn o. a. oppbygg Ingen

- § 88. Gulvkonstruksjon Armert betonggulv med isolasjon og 5/4" gulv.

- § 104. Beboelsesroms høyde, areal og lysflat: Etasjehöide 2550 m.
Lysflate minst 1/10 av gulvflate.

- § 104. Beboelsesrom på loft Ingen.

- § 104. Beboelsesrom i kjeller Ingen.

- § 105—108. Arbeidsrom og birom 3 vaskerom. Hvert vaskerom får elektrisk vaskemaskin.
3 tilfluktsrom. Boder tilsammen 60 m² pr. leilighet.
- § 109—112. Privet, W. C. og andre utrom 18 stk. WC-er.

- § 132. Bygningens anvendelse Våningshus.

- § 132, 2. Særlige konstruksjoner Bygget utføres av betong.
Statistiske beregninger blir innlevert.

- § 89—93. Trappeanlegg Støpt trappe fra kjeller til loft.
Hovedtrappe 1.10 m fri åpning.

- § 94. Heiser Ingen.

- § 99—103. Røkpiper 6 røkpiper.

- § 103. Avtrekkspiper, ventilasjon Alle soveverelser, kjøkkener, skap i kjøkkener, kjellergang og matboder får ventil i yttervegg.
Kjøkkener, bad og WC-er og entreer får særskilte avtrekkskanaler over tak.
- § 103. Ildsteder, røkrør

- § 66, 69. Gatelinje, sokkel, resalit

- § 68. Utvendige trapper, lyskanaler

- § 69, 148. Innhegning

H. TØNJUM

ARKITEKT
M.N.A.L.
TELEFON 13491

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1014
1953

BERGEN, 30/5-1953.

MARKENS TVERGATE 4

MOTTATT
- 5 JUN. 1953
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 1 JUN. 1953
BYGNINGSSJEFEN

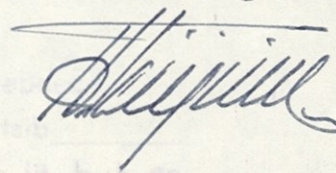
Herr Bygningssjefen.

H e r *Fageråsveien 21a-b.c.*

Ad: Del av Fageråsen Gr.nr. 14, Br.nr. 4,

Tillater meg å anmode om gravningstilladelse
vedr. ovennevnte bygning.

E r b ö d i g s t

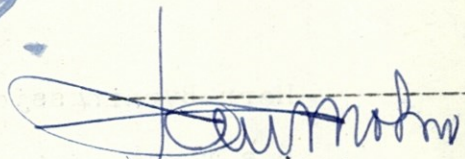


nr. 1014/53

Sendes herr bygningsinspektøren til uttalelse og retur hertil.

Bygningssjefen i Bergen den 2. juni 1953


T. Deran


F. Chr. Mohn

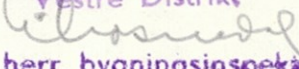
Sendes herr bygningssjefen.

Gravetillatelse kan anbefales innvilget.

Bergen den 5. juni 1953

Bygningssjefen

Vestre Distrikt


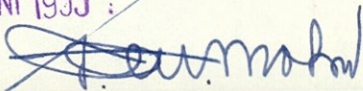

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren i

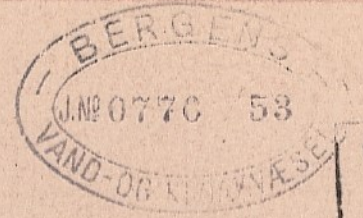
 distrikt under henvisning til vedlagte skrtv

av d. d. til anmelderen.

Bygningssjefen i Bergen, den

20 JUNI 1953



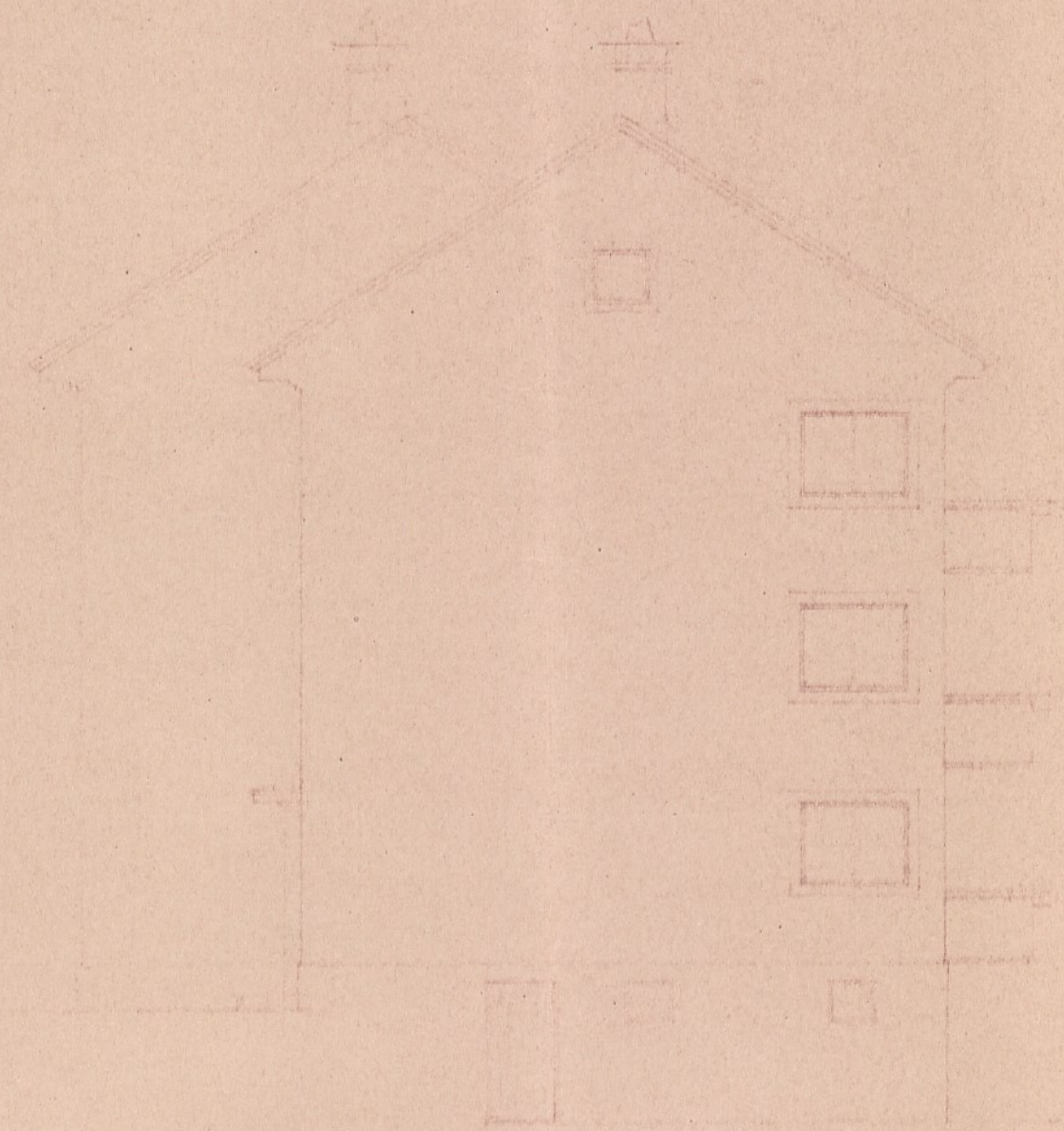
MOTTATT
- 1 JUN. 1953
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 27.01.1953 sette betingelser
BERGEN DEN 27.01.1953 19
ATTESTERES *[Signature]*

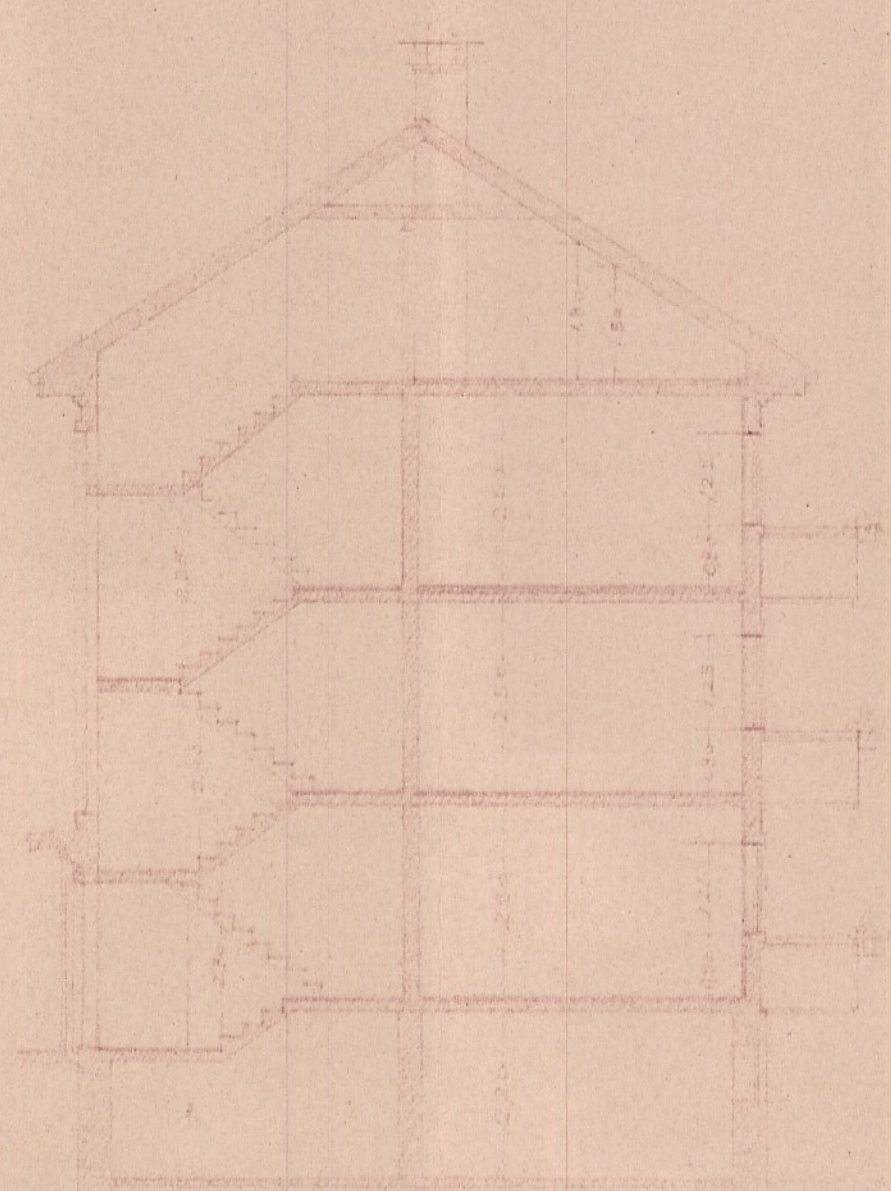
REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Inr. 1036
19 53
Dato 23.7 53
Bilag nr. 10/13

MOTTATT
- 5 JUN. 1953
BYGNINGSINSPEKT

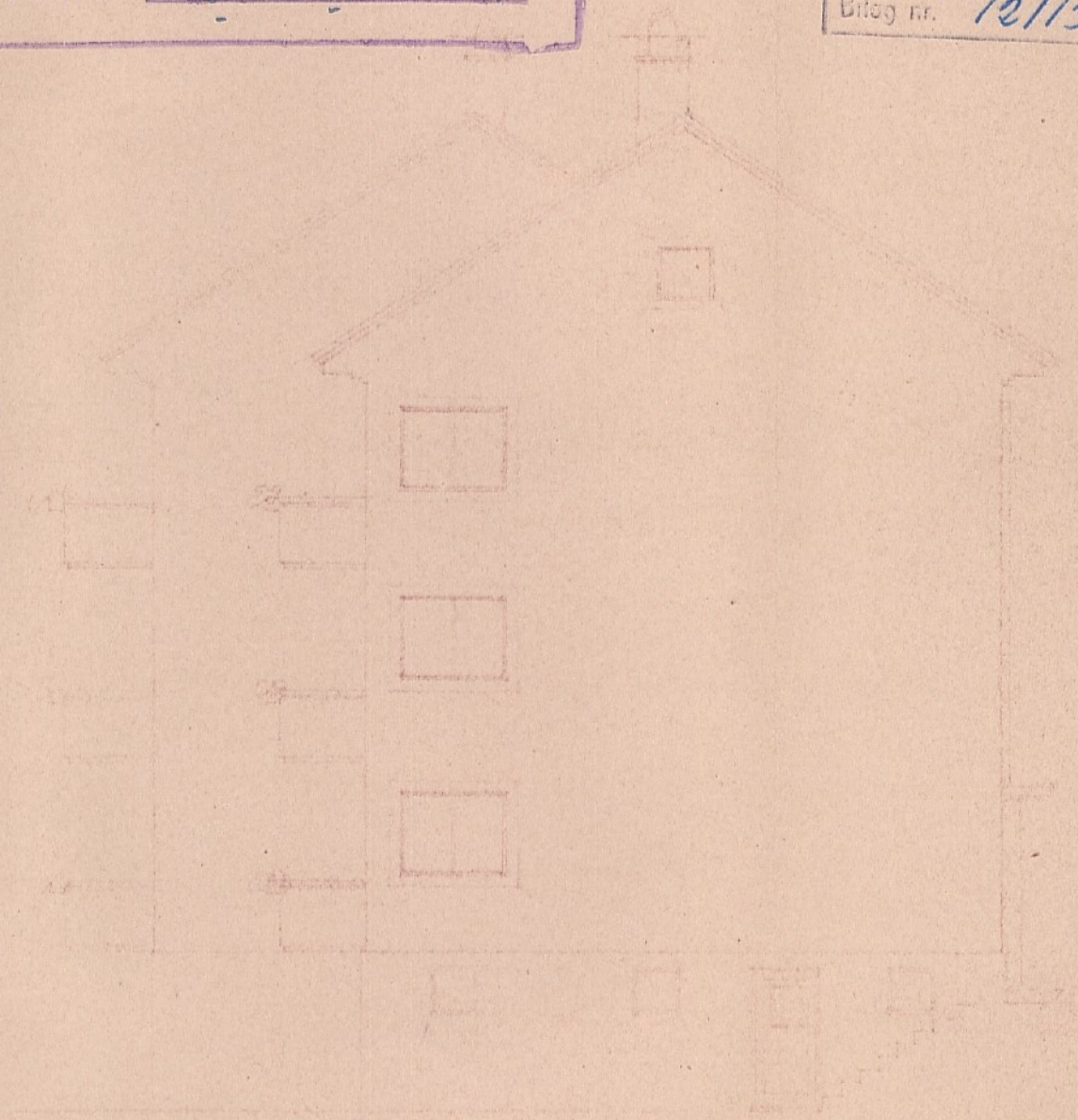
BERGEN HESLERÅD
10 JUN. 1953 1463



FASADE MOT FLORBOGT



SNITT



FASADE MOT SYDVEST

[Signature]
Bygningssjefen

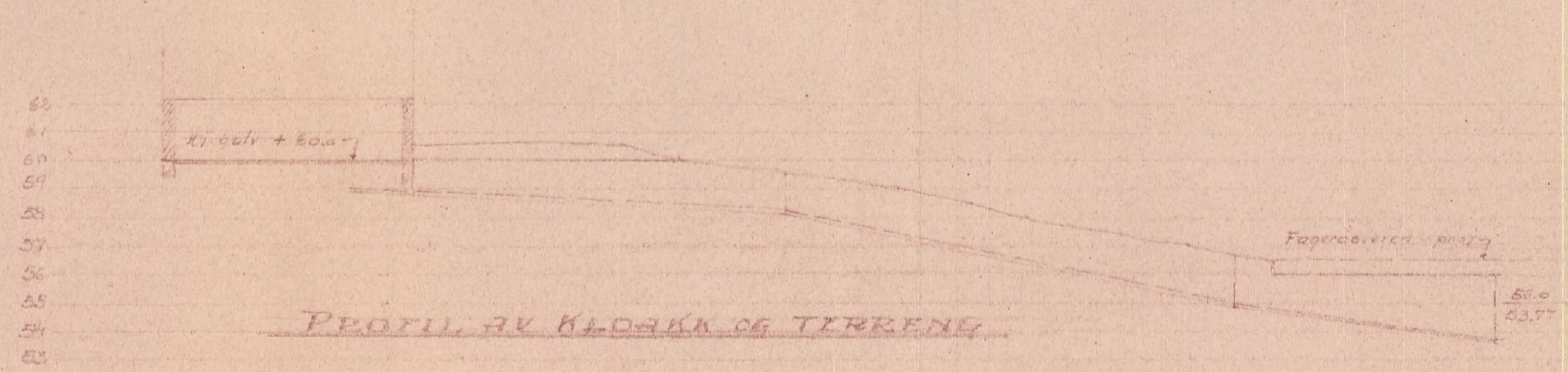


MOTTATT
- 1 JUN. 1953
BYGNINGSJEFEN

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1038
19 53
Dato 23 7 53
Bilag nr. 13/13

MOTTATT
- 5 JUN. 1953
BYGNINGSINSPEKT

BERGENS LERAD
10 JUN. 1953 1163



Bergen 1953-1953
[Signature]
Bygningssjefen

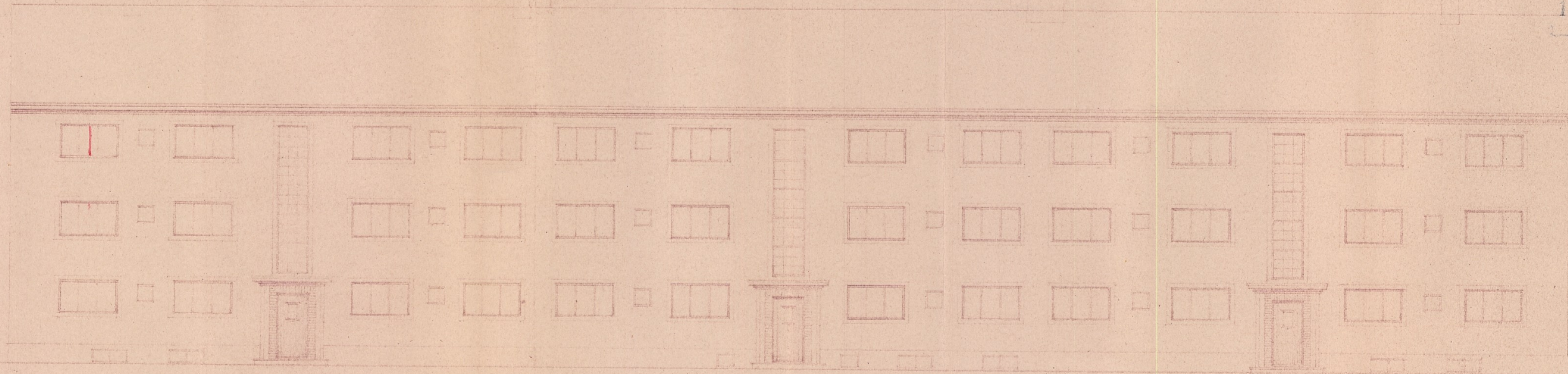
APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27 OKT. 1953 gjorte betingelser
 BERGEN DEN 27 OKT. 1953 19
 ATTESTERES *[Signature]*

BERGENS
 J. N. 0776 53 MOTTATT
 - 1 JUN. 1953
 BYGNINGSSJEFEN

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
 Nr. 1038
 19 53
 Dato 23/7 53
 Bilag nr. 11/13

MOTTATT
 - 5 JUN. 1953
 BYGNINGSINSPEKT

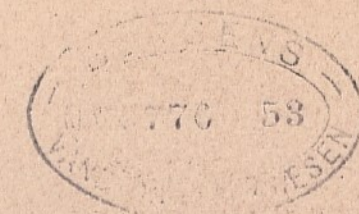
BERGENS BYGGERAD
 10 JUN. 1953 1163



FASADE MOT SYDØST

[Signature]
 1953

REGULERINGSSYSTEM
 1038
 19 53
 Dato 23/7 53
 Bilag nr. 10/13

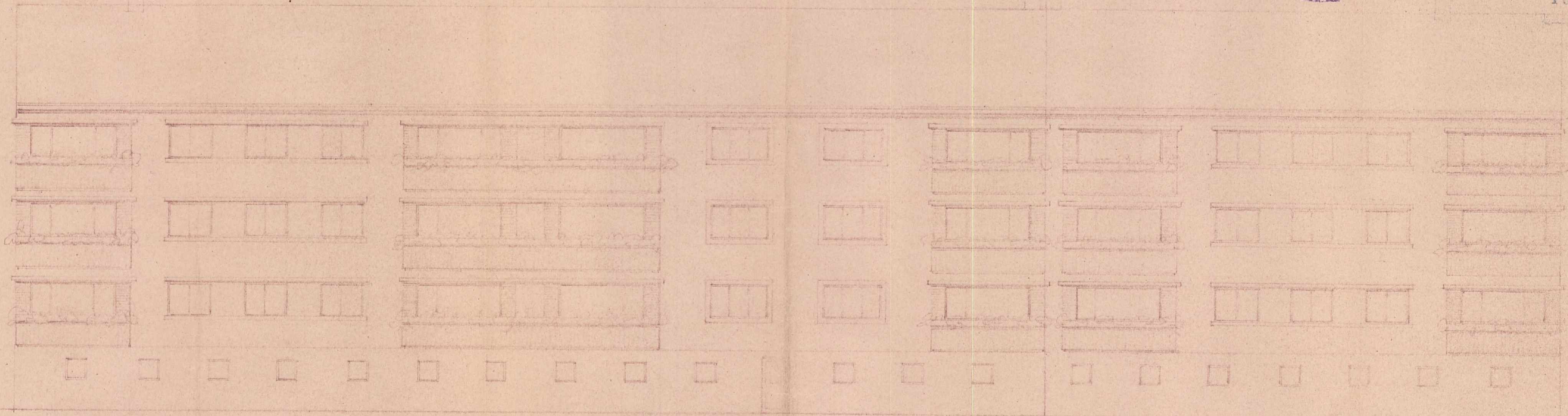


MOTTATT
 - 1 JUN. 1953
 BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27.10.1953 gjatte betingelser
 BERGEN DEN 27 OKT. 1953
 ATTESTERES *[Signature]*

MOTTATT
 - 5 JUN 1953
 BYGNINGSINSPEKT

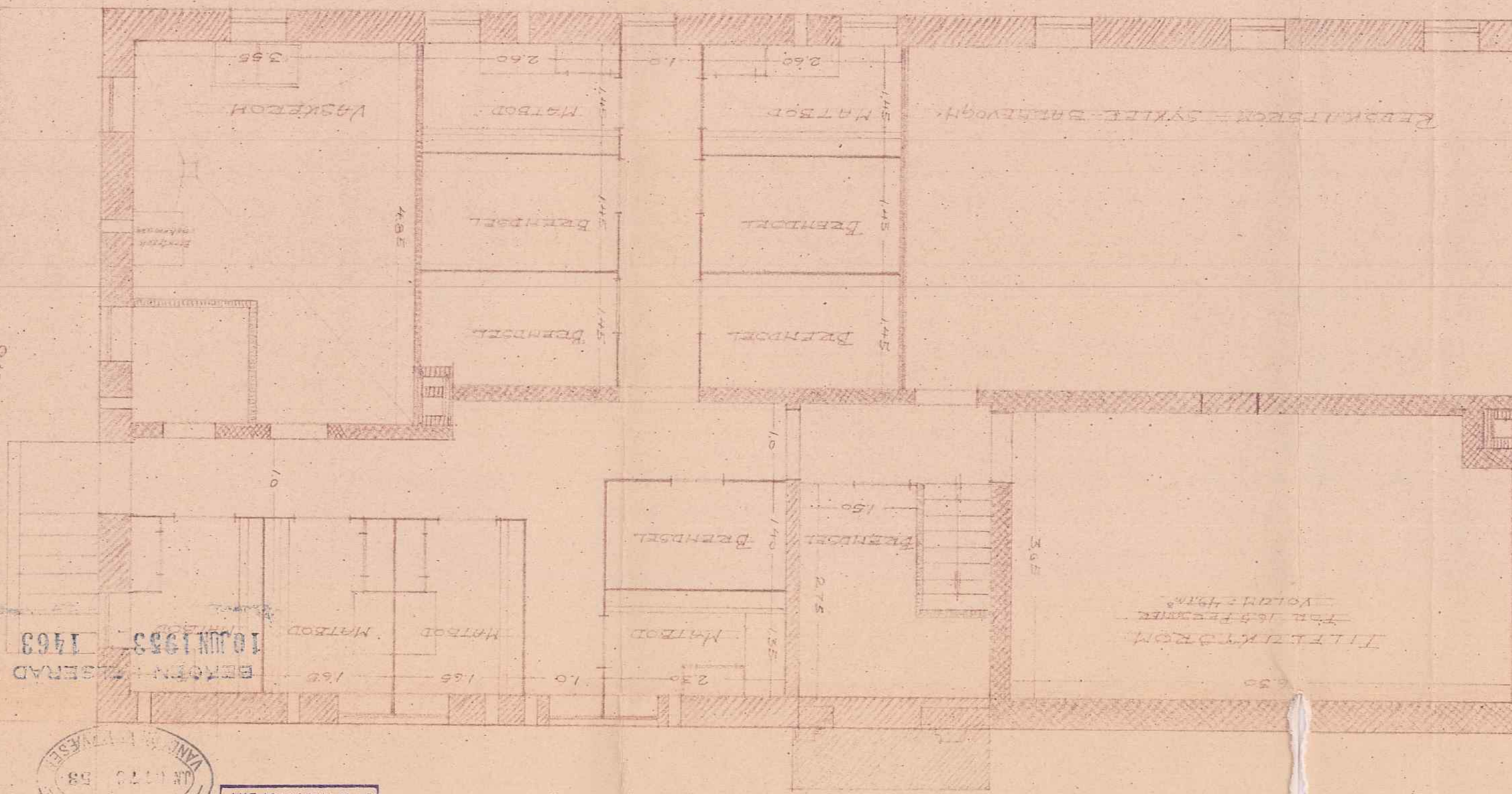
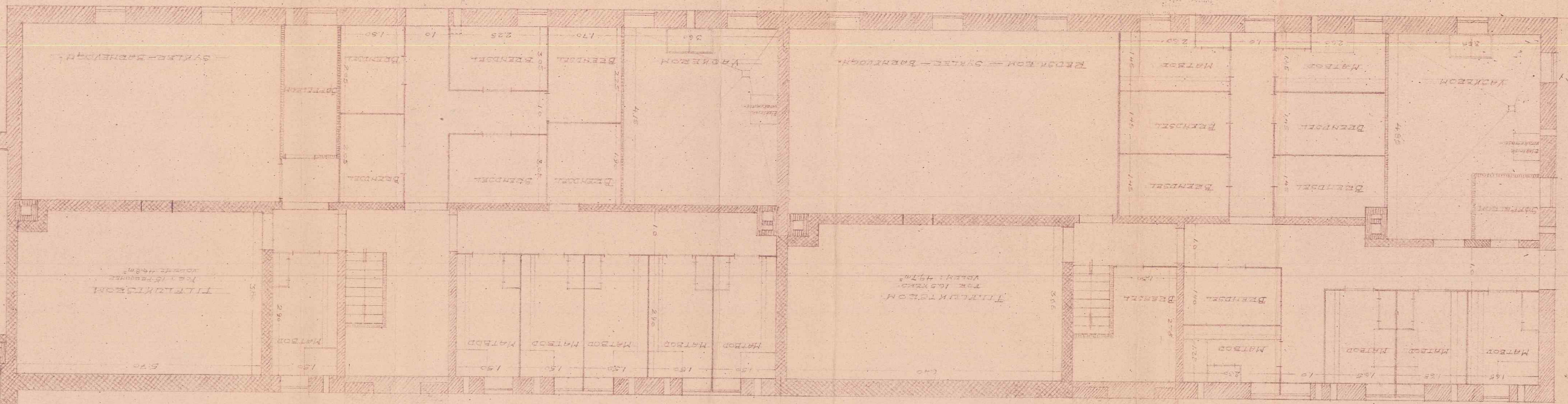
BERGEN FÆLLESRÅD
 10 JUN. 1953 - 1463



FASADE MOT NORDVEST

[Handwritten signature and notes]

APPROBERT
VED EYCHINGSSJEFENS KONTO
På det i Bygningssjefens Kontor
den 27. Okt. 1953
BERGEN D. 1953
ATT. STR. 5
[Signature]

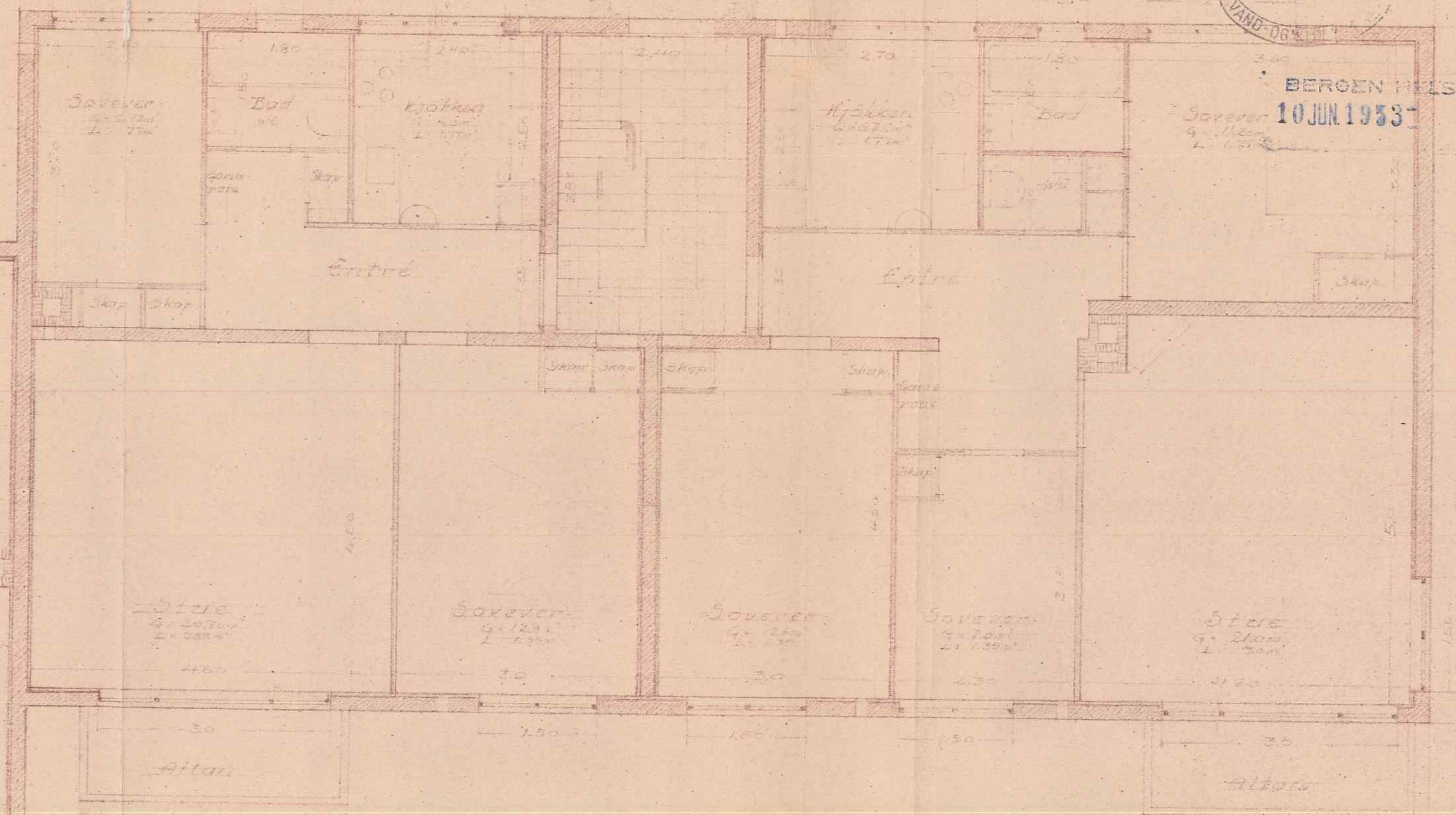
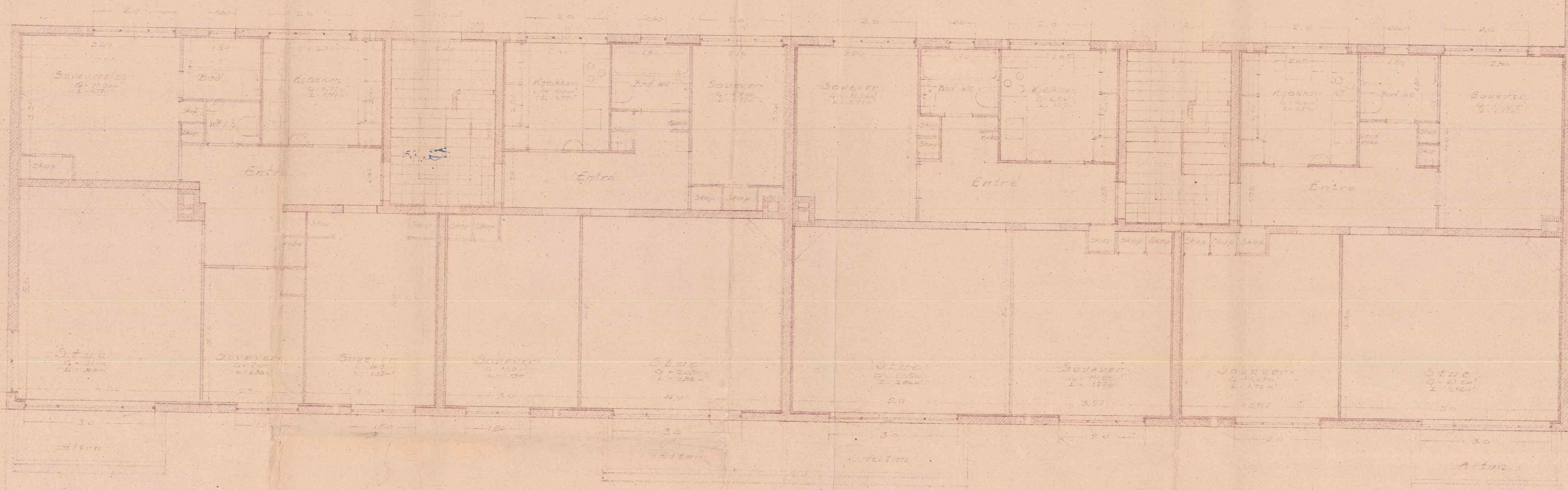


REGULERINGSJEFEN, BERGEN
Jr. 1038
1953
Dato 29/7 53
Blag nr. 6/13

MOTTATT
- 1. JUN 1953
BYGNINGSJEFEN
BYGNINGSINSPEKT
- 5. JUN 1953
BERGEN KJELLER
10 JUN 1953 1963

REGULERINGEN BERGEN
 Nr. 1038
 1953
 Dato 23/7 53
 Bilag nr. 5/13

MOTTATT
 - 5 JUN. 1953
 BYGNINGSINSPEKT
 BERGEN
 MOTTATT
 - 1 JUN. 1953
 BYGNINGSJEFEN



BERGEN HILSERÅD
 10 JUN. 1953 1463

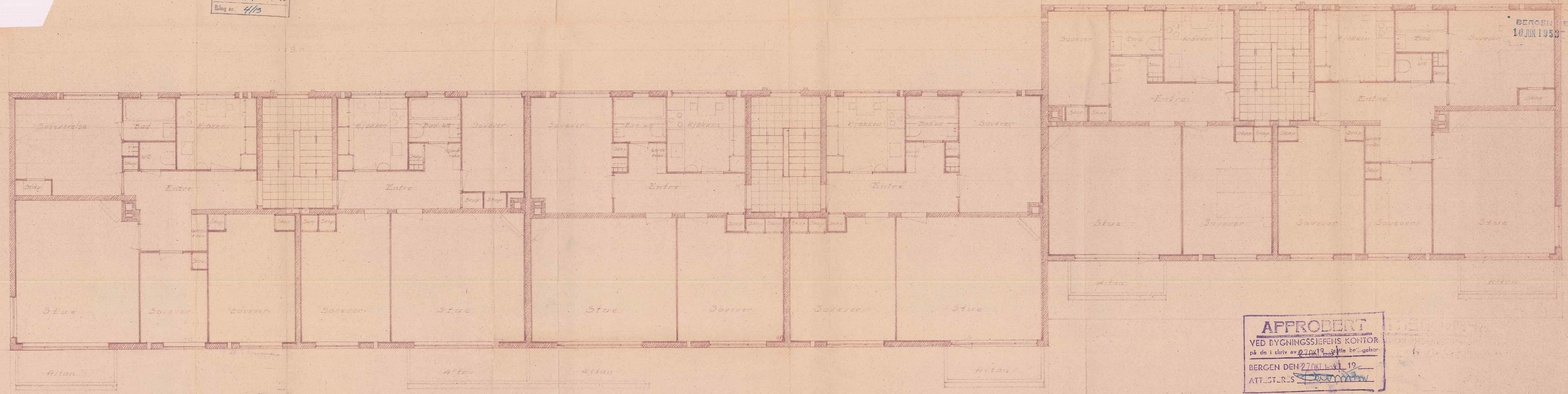
APPROBERT
 VED BYGNINGSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27. OKT. 1953 gjatte betingelser
 BERGEN DEN 27. OKT. 1953
 ATTESTERES *[Signature]*

PLAN AV TILBUD

BERGEN 1953

REGULERINGEN I BERGEN
 Nr. 1038
 1953
 Dato 23/7 53
 Bilag nr. 4/13

MOTTATT
 5 JUN 1953
 BYGNINGSINSPEKT
 BERGEN ELSERÅD
 10 JUN 1953 1463



PLAN AV 3. OG 3. ETAGE

APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27.10.1953 gjorte bevilgelsor
 BERGEN DEN 27 OKT 1953
 ATTESTERES *[Signature]*

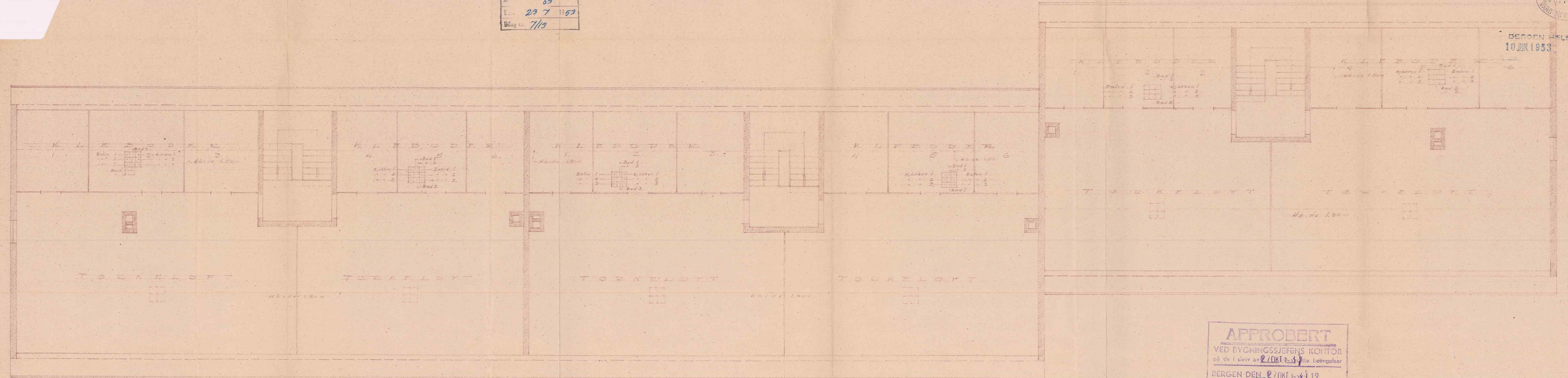
[Handwritten notes and signatures]

RE 1038
 Jr. 53
 D. 23 7 1953
 Bilag nr. 7/13

NOTIATT
 - 5 JUN 1953
 BYGNINGSINSPEKT

NOTIATT
 - 1 JUN 1953
 BYGNINGSJEFEN
 BERGENS
 110770 53
 LANG OG RYKKESEN

BERGEN HJELPERÅD
 10 JUN 1953 1463



PLAN AV LOFT

APPROBERT
 VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 på de i skriv av 27 OKT 1953 i alle betingelser
 BERGEN DEN 27 OKT 1953
 ATTESTERES *[Signature]*

BERGEN 1953
[Signature]



BYGNINGSSJEFEN

jnr.1014/53

PCM/JL

Arkitekt Håkon Tønjum,

H e r.Ad:Fageråsveien nr. 21 a-b-c.Gravetillatelse.

Herved gis tillatelse til å sette i gang gravningsarbeidet på ovennevnte eiendom.

Tillatelsen gis på disse vilkår:

1. Intet støpearbeide eller annet byggearbeide må foretas før byggeanmeldelsen er approbert.
2. Spørsmål angående andres rettigheter på tomten må være ordnet før gravningsarbeidet settes i gang.
3. Alt arbeide skjer på eget ansvar og under forutsetning av at de reguleringsmessige spørsmål er brakt i orden.
4. Samtlige naboer varsles.
5. Utstikking av byggelinjer må rekvireres gjennom oppmålingsvesenet som er gjort kjent med at denne gravetillatelse er gitt. Stoppes arbeidet for et lengre tidsrom enn 1 måned må bygningstrollen varsles skriftlig. Under arbeidets gang må bestemmelserne i bglvs. pgr. 128-130 iakttas.
6. I henhold til loven om arbeidskraft må materialkontorets tillatelse til å sette arbeidet i gang innhentes.

Bergen den 20. juni 1953

T. Doran

F. Chr. Mohn

Sendes bygningsinspektøren til underretning.

jnr.1013/53

FCM/JL

Arkitekt H. Tønjum,

H e r.

Ad: Fageråsveien 21 A-B-C.

Deres byggeanmeldelse av 29/5.53 har vært foretatt lagt bygningsinspektøren, brannsjefen, regulerings-sjefen, vann-og kloakkvesenet, helserådet, tilsynsrådet for byens utseende og herr veisjefen.

I henhold til de gitte uttalelser må
vedlagte utkast til deklarasjon

være innkommet hertil i undertegnet stand sammen med tinglysingsgebyr kr. 5,- før anmeldelsen kan approberes, idet der under sirkulasjonen bl.a. er stillet slikt vilkår:

Vann- og kloakkvesenet uttaler:

"Vanntilførsel og kloakkavløp for det prosjekterte våningshus kan ordnes i samsvar med anmeldelsen. For fellesledningene må der tinglyses deklarasjon vedrørende tilsyn og vedlikehold av disse.

Byggherren må selv sørge for og bekoste bortledning av eventuelt overvann.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der innsendes detaljerte planer for dette til godkjennelse av vann- og kloakkvesenet."

Bergen den ²⁰ september 1953

T. Lorán

F. Chr. Moha

vesenet."

Helserådet uttaler:

"Helserådet anbefaler byggeandragendet innvilget. Rommet for søppelspann må få friskluftventil og avtrekk over tak og utføres rottesikkert."

Tilsynsrådet for byens utseende uttaler:

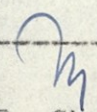
"Tofagsvinduene må innskrenkes noe i bredden. Taket må tekkes med panner. Ellers godkjennes fasadene."

Bestemmelser i bygningslov og -forskrifter må følges. i henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før noe arbeid settes i gang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den 27. oktober 1953

T. Doran


F. Chr. Mohn



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

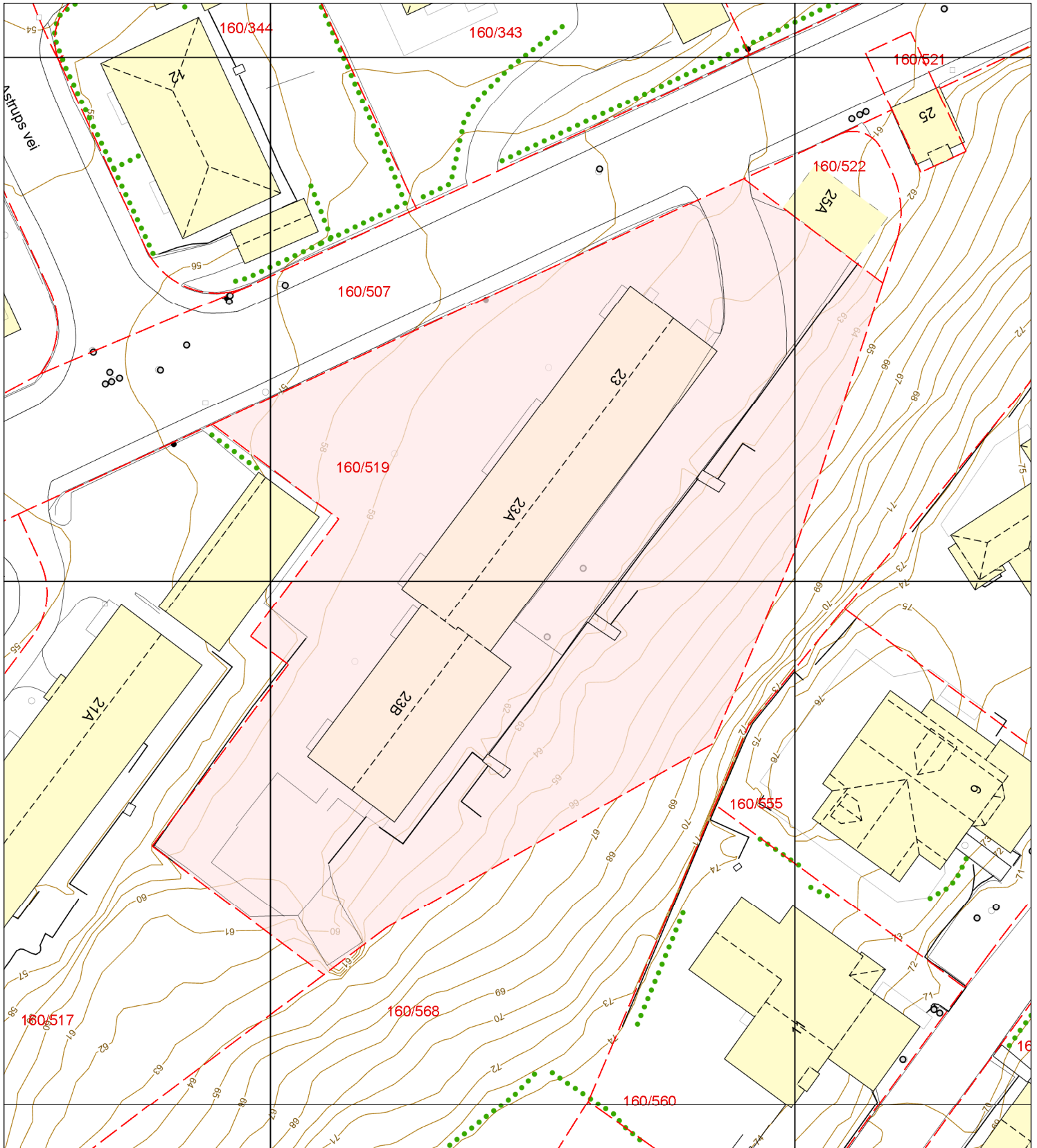
Dato: 15.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/519/0/0

Adresse: Fageråsveien 23, 5067 BERGEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/519/0/0

Utlistet 18. mai 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260803983	Grunneiendom	0	Ja	2 879,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	88,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	11,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

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	35,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	7,1 %

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	99,9 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (1,4 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL, WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/566	139235746-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2022	202201612
160/536	139235428-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	29.05.2024	202410865
160/342	139233425-2	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	16.05.2023	202311959
160/339	139233387-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	06.03.2026	202516187

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 18. mai 2026



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 begrensingslinje 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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/519

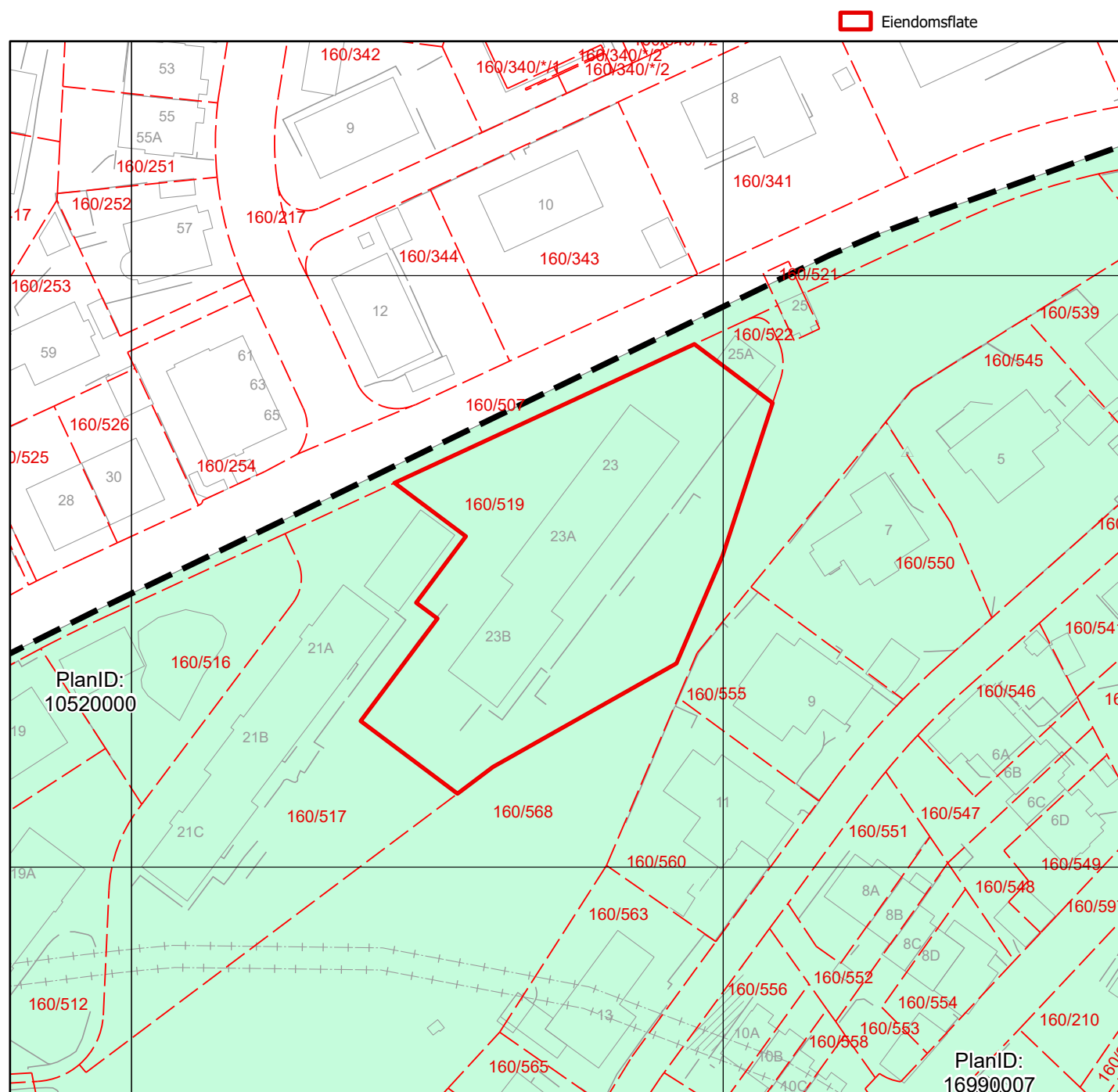
Dato: 18.05.2026

Adresse: Fageråsveien 23 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 10520000





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/519

Dato: 18.05.2026

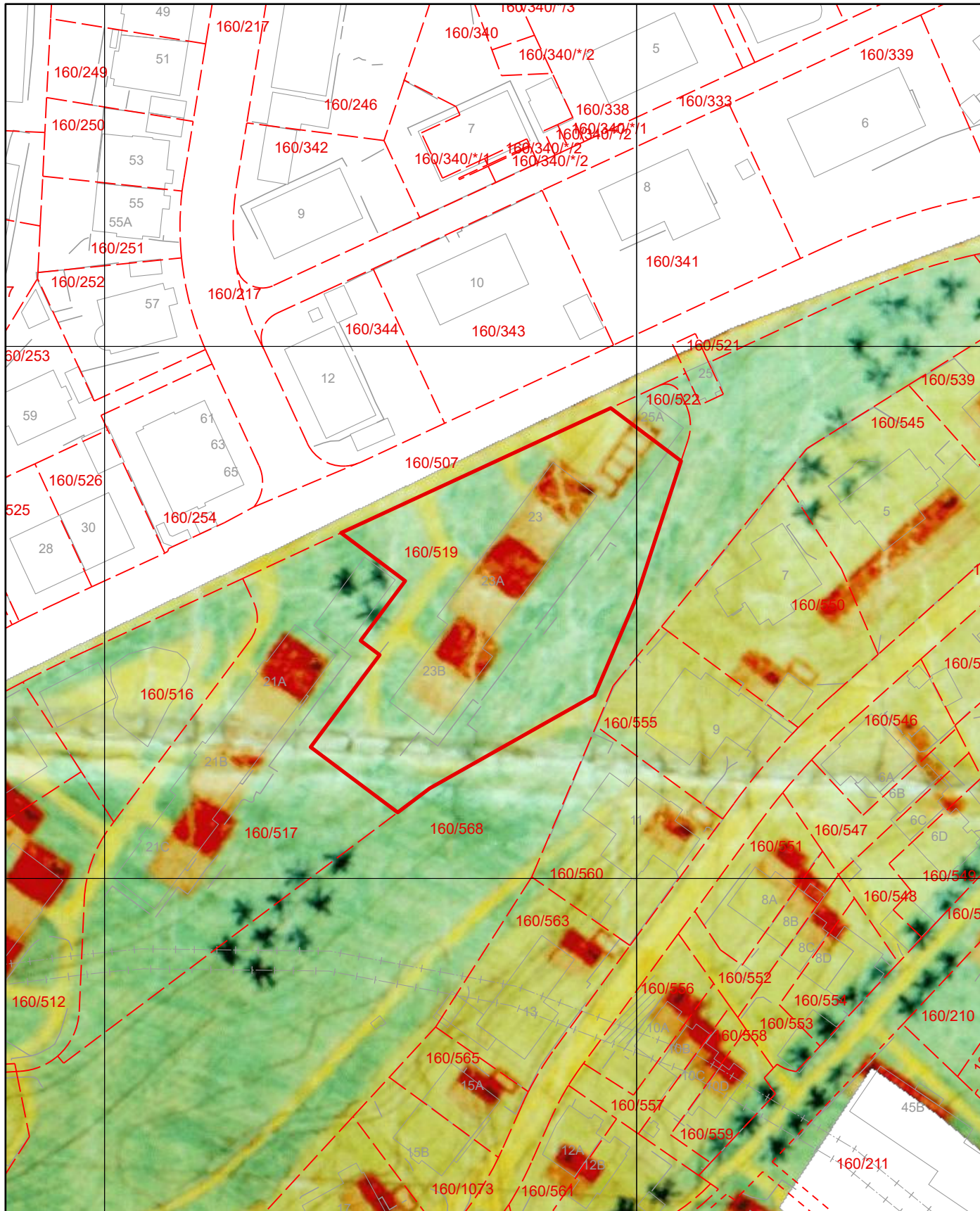
Adresse: Fageråsveien 23 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate












FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN 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
EN/RA.

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

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av 1 dag til fylkesmannen i Bergen og Nordalag stadfestet nevnte regulering. Stadfestelsen omfatter ikke de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje. Reguleringen er tegnet opp på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. mars 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 24. mai 1950.

E. Schjerve.



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/519

Dato: 18.05.2026

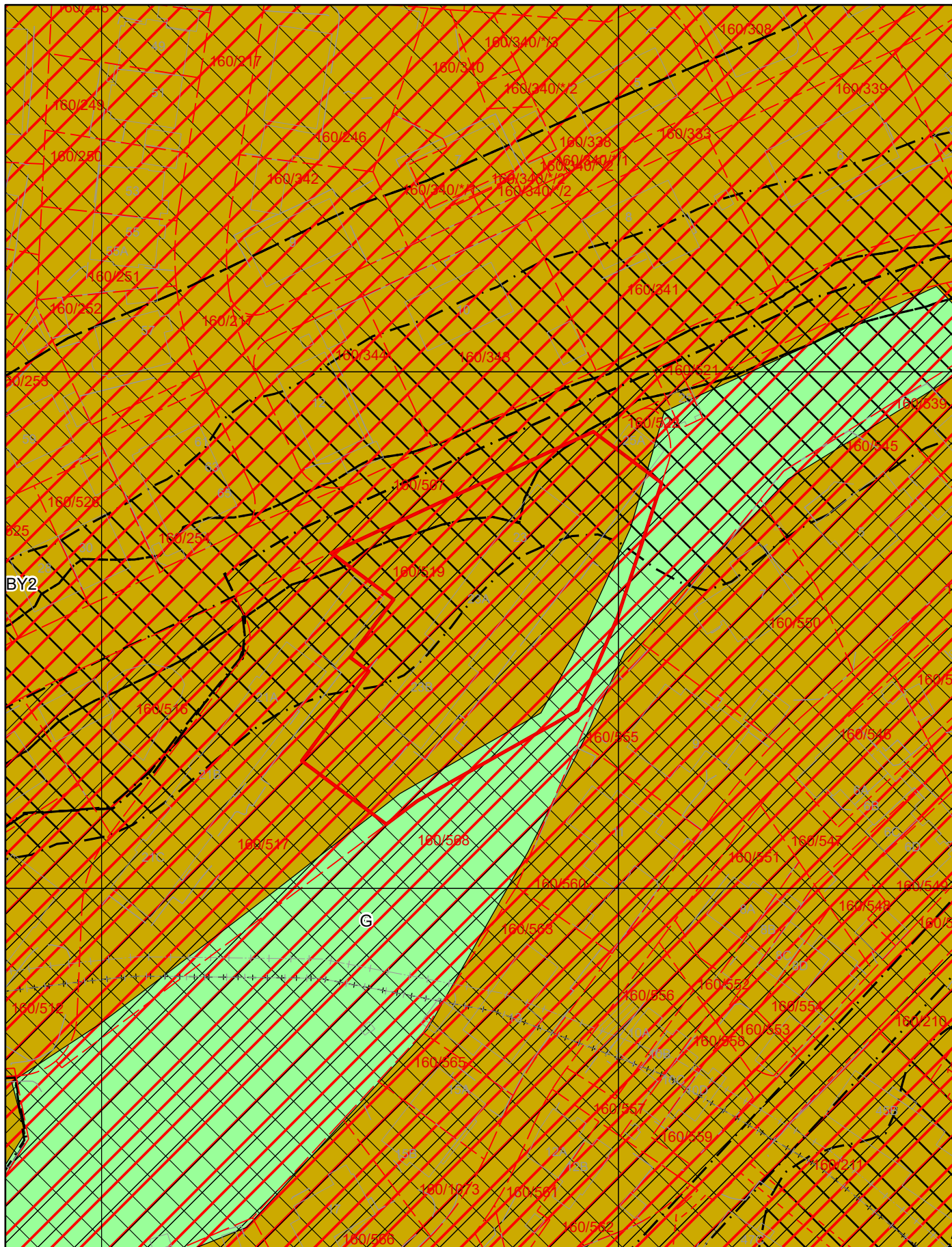
Adresse: Fageråsveien 23 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE




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

 Eiendomsflate





Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/519

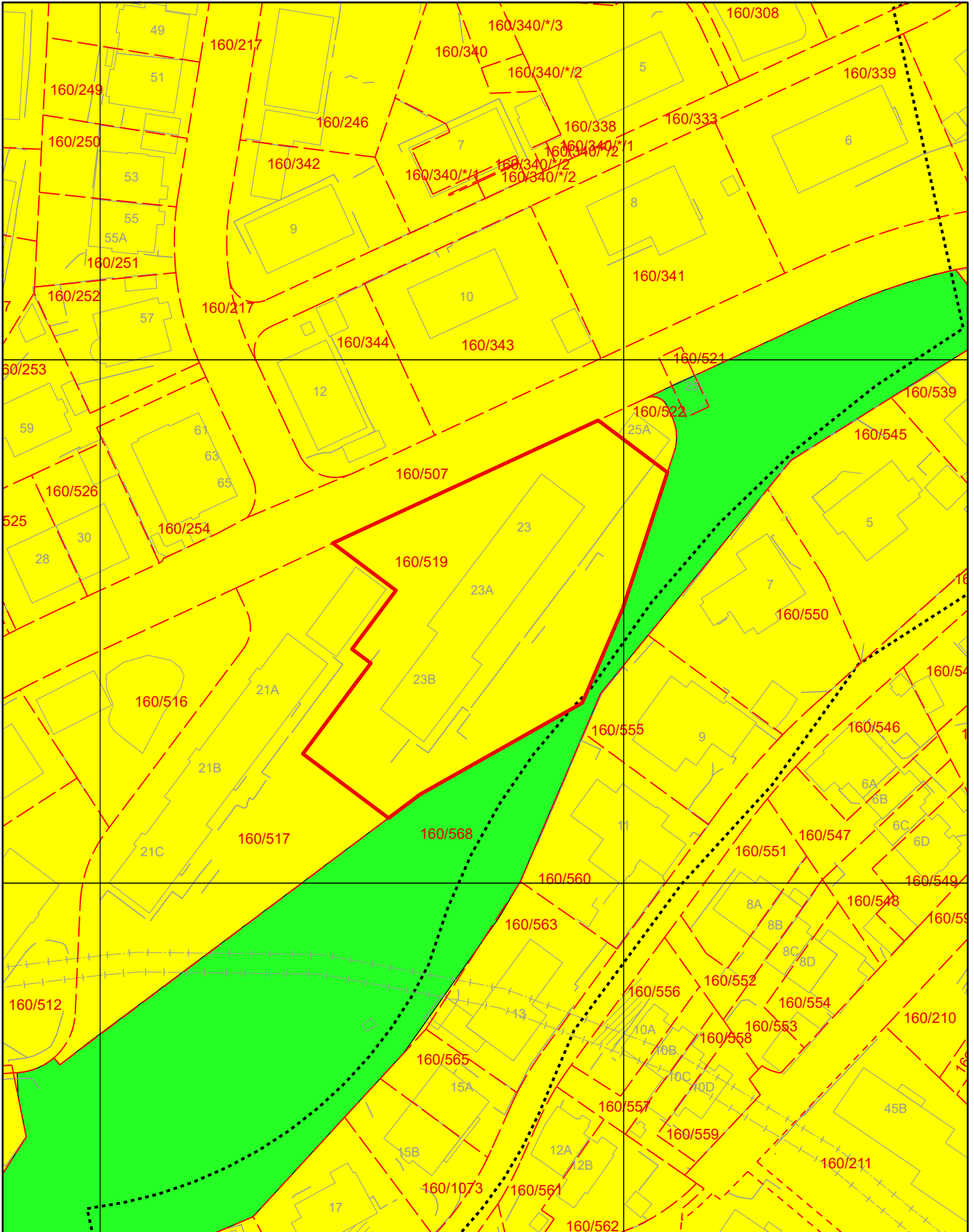
Adresse: Fageråsveien 23 m.fl.




BERGEN
KOMMUNE


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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 519	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	7 Årstad
Adresse:		Grunnkrets:	316 Fageråsen
Veiadresse:	Fageråsveien 23, gatenr 11180	Valgkrets:	14 Slettebakken
	5067 Bergen	Kirkesogn:	7140105 Slettebakken
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen
Adresse:			
Veiadresse:	Fageråsveien 23 A, gatenr 11180		
	5067 Bergen		
Oppdatert:	28.09.2019		
Adresse:			
Veiadresse:	Fageråsveien 23 B, gatenr 11180		
	5067 Bergen		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.12.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 879,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4601/160/519	0,0
Nymatrikulering	Forretning: 01.12.1953 Matrikkelført:		Mottaker	4601/160/519	2 880,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fageråsveien 23	H0101	Bolig					
Fageråsveien 23	H0102	Bolig					
Fageråsveien 23	H0201	Bolig					
Fageråsveien 23	H0202	Bolig					
Fageråsveien 23	H0301	Bolig					
Fageråsveien 23	H0302	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0101	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0102	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0201	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0202	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0301	Bolig					
Fageråsveien 23 A	H0302	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0101	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0102	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0201	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0202	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0301	Bolig					
Fageråsveien 23 B	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 078,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 078,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1955
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	139235231			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			443,0		443,0				
H01	6		445,0		445,0				
H02	6		445,0		445,0				
H03	6		445,0		445,0				
H04			300,0		300,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00160-0519-0000-000
Eiendommens adresse	Fageråsveien 23A
Eier	Fageråsveien 23 Brl , 2083 Fageråsveien 23 Brl v/OBO, 0129 OSLO N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	162 633,80	0,00	76 389,66	86 244,13	86 244,14	20-02-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00160-0519-0000-000
Eiendommens adresse	Fageråsveien 23A
Eier	Fageråsveien 23 Brl , 2083 Fageråsveien 23 Brl v/OBO, 0129 OSLO N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	27913099KR	0.0026	72 574,00	18 143,50
Abonnementsgebyr vann	2078m2	7.71	16 021,38	4 038,26
Stipulert mengde vann	2701m3	11.44	30 899,44	7 788,35
Abonnementsgebyr avløp	2078m2	10.62	22 068,36	5 562,43
Stipulert mengde avløp	2701m3	15.64	42 243,64	10 647,71
Komm.påslag-etterdrift deponier	18 pr.enhet	105.00	1 890,00	472,50
Renovasjon grunnpris	18 Pr.enhet	2865.15	51 572,72	12 893,18
Total ekskl. mva			237 269,55	59 545,93

* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 160 **Bruksnr.:** 519

Adresse: Fageråsveien 23, 5067 BERGEN

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

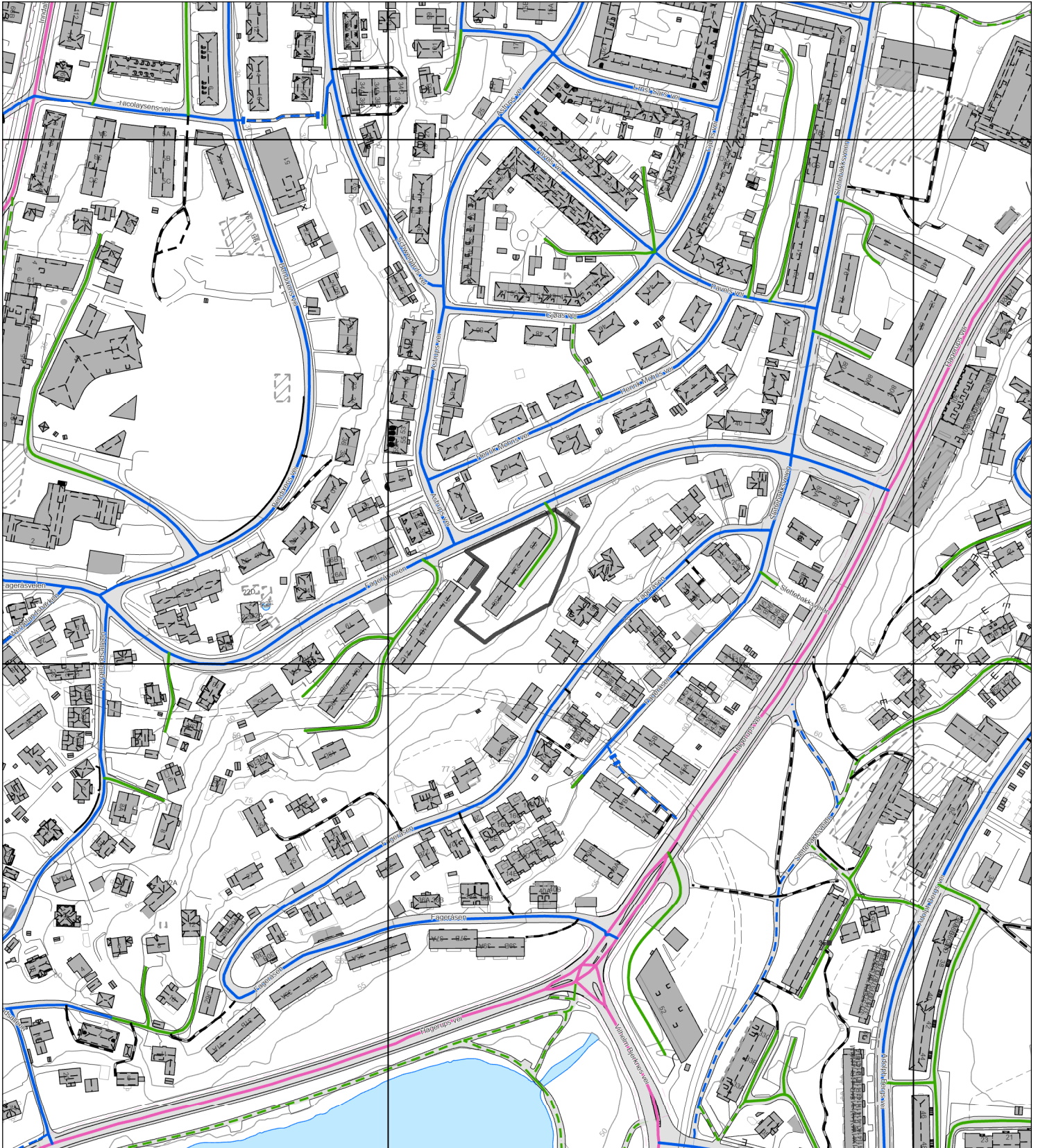


Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/519/0/0
Adresse: Fageråsveien 23, 5067 BERGEN

BERGEN
KOMMUNE



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



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoeper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Fageråsveien 23 - Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Fageråsen Linje 5, 49, 934	4 min	0.3 km
Wergeland Bybanestopp Linje 1	6 min	0.5 km
Danmarks plass Buss, trikk	5 min	2.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min	3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	4.3 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	6 min	0.5 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	11 min	1 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	14 min	1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	12 min	1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	18 min	1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min	0.5 km
NTG Brann Stadion	12 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

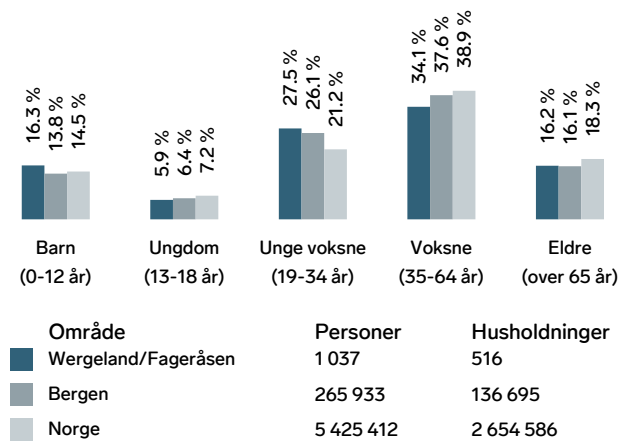
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling





Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min	0.6 km
Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	6 min	0.6 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 år) 117 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare


Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

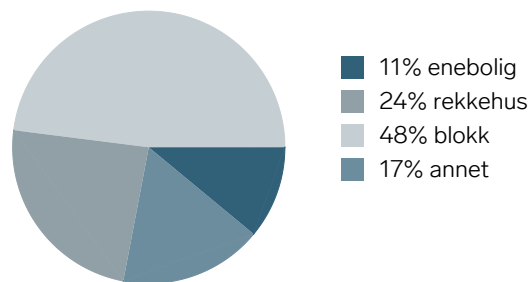
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

-  Langhaugen skole 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fridalen skole 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  SATS Wergeland 7 min 
-  Feel24 Landås 12 min 

Boligmasse







«Det fint å bo her :-))»

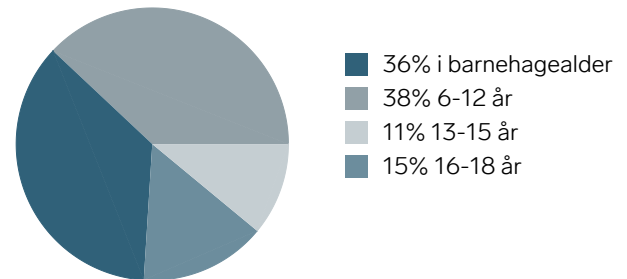
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter 8 min 
-  Vitusapotek Minde 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



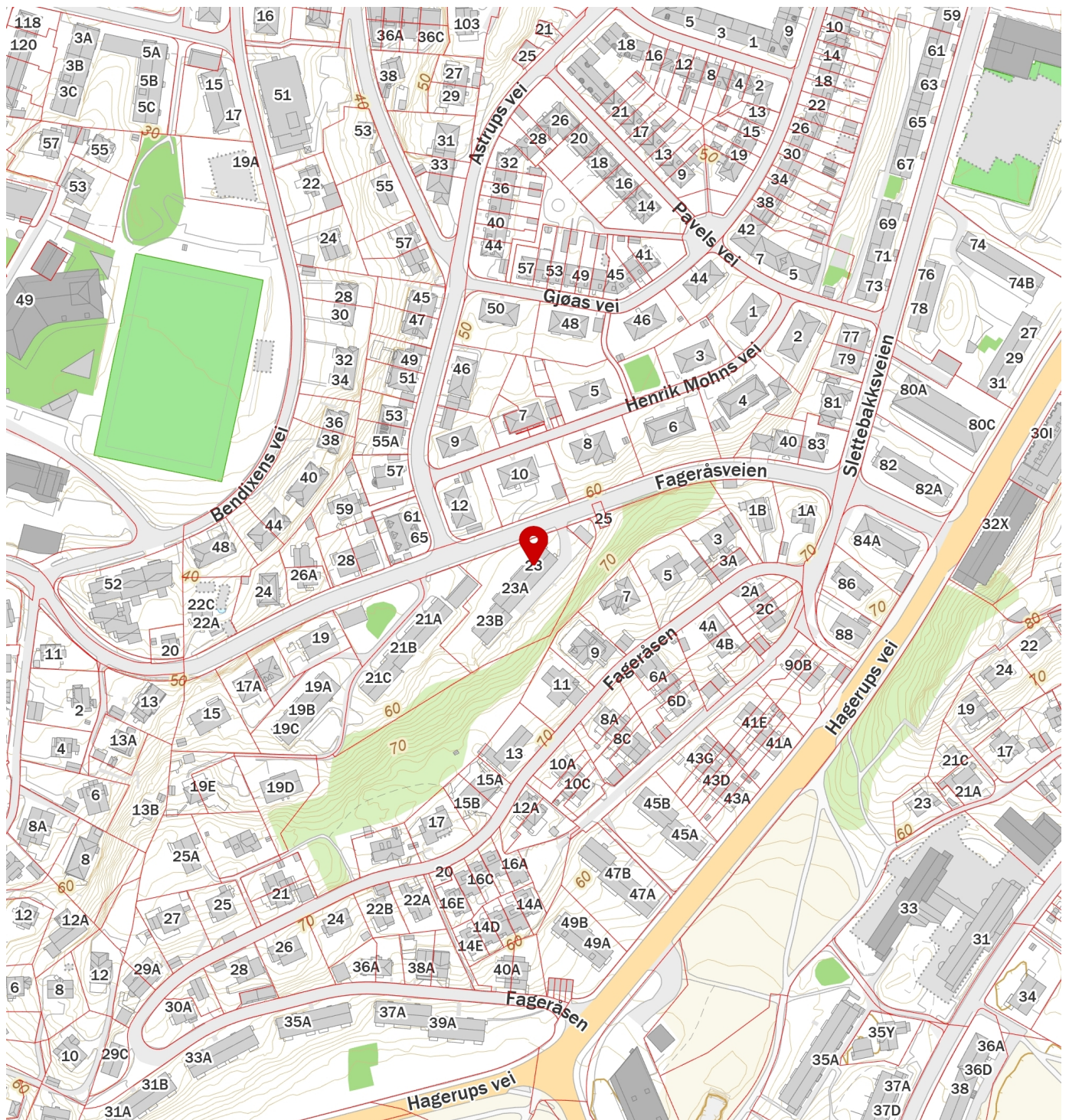
0%

46%

-  Wergeland/Fageråsen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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