# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Falsens vei 62 A, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 400

**Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²**



**Befaringsdato:** 06.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1092 **PropCloud ref nr:** FM7956

**Autorisert foretak:** WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



**Rapportansvarlig**



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Tre-roms aksje leilighet.
Boligen ligger i byggets første etasje.
Bygget er oppført i 1953

Bod:
Kjeller: (3,6 m² og 3,6 m²)
Loft: (2,0 m² og 3,9 m² gulvareal)
Balkong: (7,0 m²)
Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger i hovedsak av mur konstruksjoner.
Utvendige fasader er pusset, slemmet og malte.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (6,7 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (2,7 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (15,0 m² og 7,6 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue (23,9 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.

Kjøkken (8,5 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.
Ikea kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming:
- Peis

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra 2004, 120 liter og plassert i kjøkkeninnredning
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgeng
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953**

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

# Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 4525.4 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

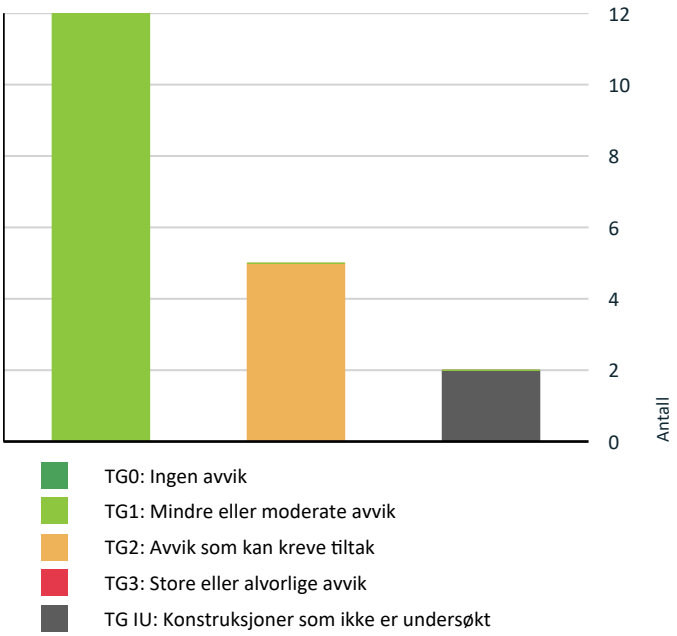
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Falsens vei 62 A, 5063 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 400
4601 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1953

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

**Vedlikehold**
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2011 og kjøkkenvindu i 2024.
Det er noe merker og bruksslitasje.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,0 m².
Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og balt betong.
Veggene har sparklet og malte overflater.
Innvendige tak har malte betong og gips overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

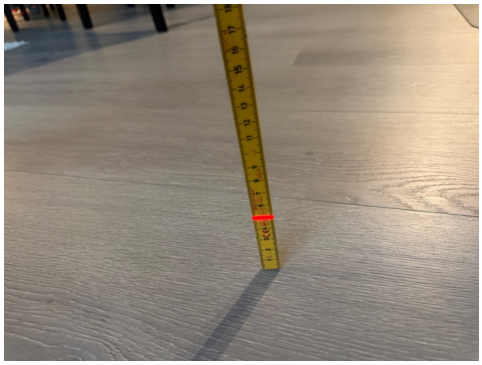
Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

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

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

# Tilstandsrapport





TG 1 **Pipe og ildsted**

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

**Beskrivelse**

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

**Beskrivelse**

Gulvet har malt/behandlet betong.
Rommet har elektriske varmekabler.
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 15 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse. På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

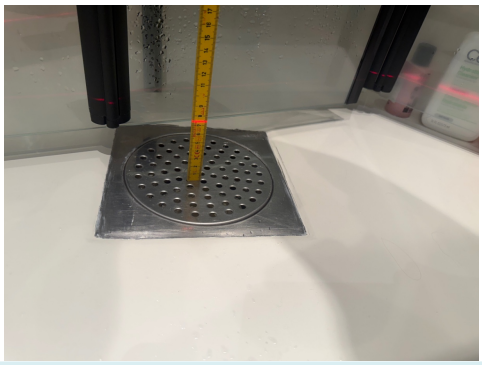
Fallforhold mot sluk er kontrollert og vurderes som ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav.
Videre er det registrert at slukets plassering i forhold til topp membran ved dørterskel ikke oppfyller dagens anbefalte nivåforskjell. Etter dagens krav bør sluk være ca. 25 mm lavere enn topp membran ved dørterskel. I dette tilfellet er nivåforskjellen målt til ca. 16 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt.
Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.
Slukene bør jevnlig inspiseres og rengjøres.



ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak anses som nødvendige på kort sikt. Overvåking anbefales, og oppgradering bør påregnes ved framtidig rehabilitering.



ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



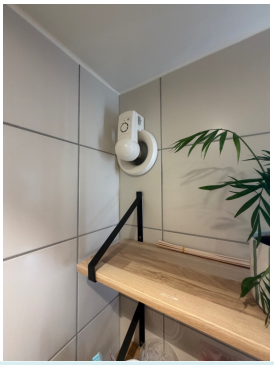
ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør på kjøkken.
Det er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**

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

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### TG IU Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er opplyst/installert i 2004. Med bakgrunn i alder vurderes den å nærme seg forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt/lekkasje over tid.

Forholdet gis TG2.

**Konsekvens/tiltak**

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

El-tilkobling etter gjeldende forskrift bør etableres.
Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannstanken, herunder kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner.
Med bakgrunn i alder må utskifting påregnes innen overskuelig tid, eller ved tegn til svikt/lekkasje. Det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagkyndig.

### 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2014**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,**
    **i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.**

    **Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.**

    **Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.**
    **Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.**

**Generell kommentar**

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i fellesgang.

Automatsikringer, 35 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

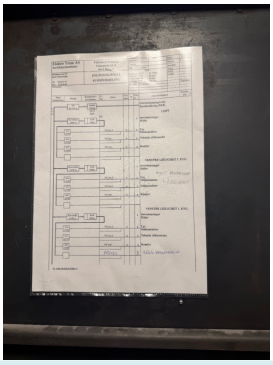
BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.



# 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

**Vurdering av avvik:**

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

Dagens krav til rekkverk:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.
Det er avvik i rekkverkshøyde, rekkverk er målt til: 82 cm

**Konsekvens/tiltak**

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

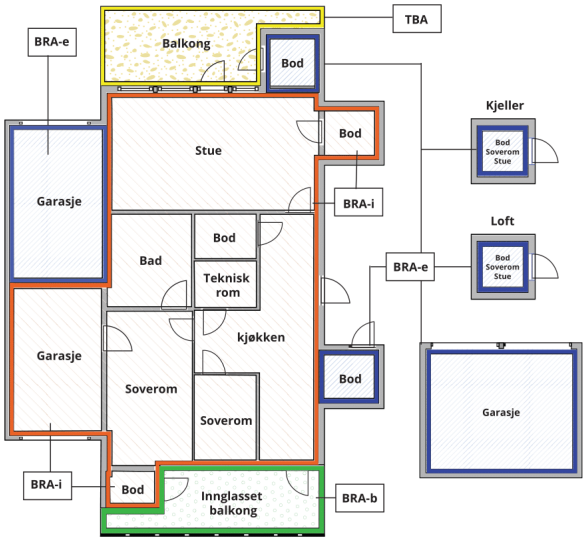
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 68 | | | 68 | 7 |
| Loft | | 2 | | 2 | |
| Kjeller | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **68** | **9** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **77** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger foreløpig ikke mottatt

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
*Kommentar:* Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 68 | 9 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,56 m, gang: 2,57 m, bad: 2,24 m, Soverom: 2,58 m

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.3.2026 | Kenneth Nielsen | Takstingeniør |
| | Lene Andersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 159 | 400 | | 0 | 4525.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Falsens vei 62 A

**Hjemmelshaver**
Falsensvei Boliglag AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Wergeland, gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Danmarksplass, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

### Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

### Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 2260077 |
| Addresse | Falsens vei 62A | | |
| Postnr. | 5063 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Hege Wetrhus Hebnes | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden sptember 2024

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

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

Det er gjennom boligbyggelag

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fra forrige eier: Kobling mellom to rør som lakk hos nabo i 2.etasje rørleger fra vitek byttet deler av rørene og fylte med epoxy for tetting. Takplater byttet av tømrer i regi av Recover. fikk instalert nye baderomsmøbler untatt toalett av rørlegger venn

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Forrige eier: sparklet og malte fliser på bad i 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Egenerklæring fra forrige selger

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Som beskrevet under våtrom ved lekkasje avløpsrør hos naboen (forrige eier)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vitek og recover

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fra forrige eier: mindre lekkasje ved møne reparert i 2023

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Robert Slettemo AS

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fra forrige eier: byttet vindu på kjøkken og soverom i 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Hm eiendomservice AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye stikkontakter i flere rom i 2024 og lys til speil på bad

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Bergen elekroservice AS

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fra forrige eier: det har lenge vert planlagt nytt bygg på andre siden av veien falsens vei 59 reguleringsplan vedtatt i 2018

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Oppgradering av tak og fornying av avløpsrør har vert diskutert på generalforsamling og styremøter

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Se punkt 44 om fornying av tak og avløpsrør

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 17.03.2026

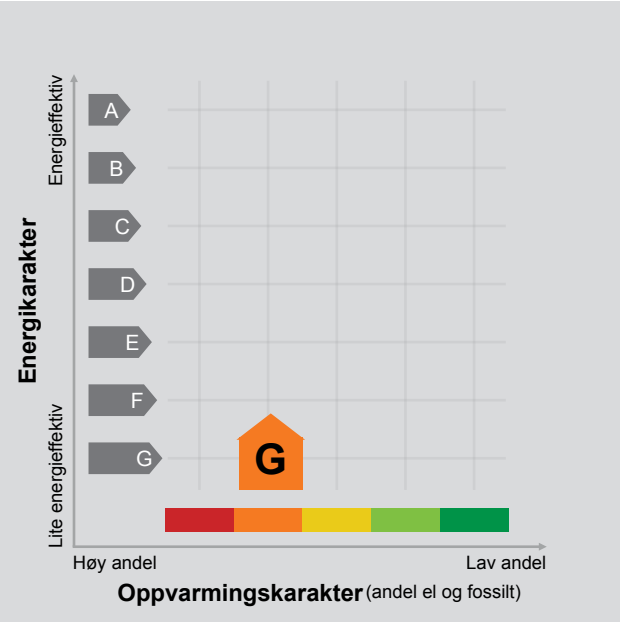
Signert av *Hege Wetrhus Hebnes*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Falsens vei 62A |
| Postnummer | 5063 |
| Sted | BERGEN |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 159 |
| Bruksnummer | 400 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139223780 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-1149 |
| Dato | 24.07.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk 10 530 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 10 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 400 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1953 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 77 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Falsens vei 62A
Postnummer: 5063
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0102
Dato: 24.07.2024 19:58:32
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1149

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 159
Bruksnummer: 400
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139223780

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

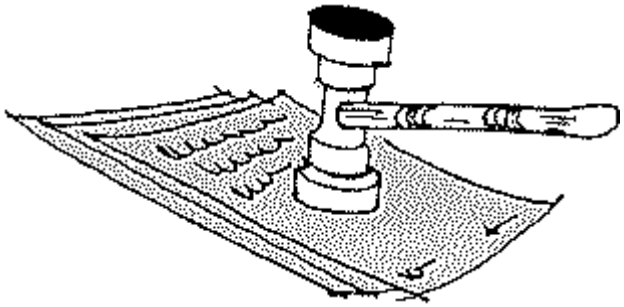
### Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

VESTBO

*- for bedre bomiljø*

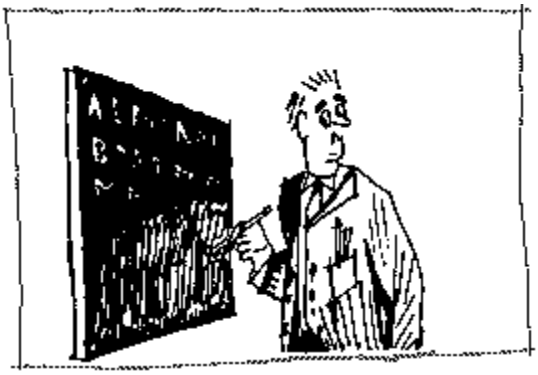
# HUSORDENSREGLER
## FOR
## BOLIGLAG FALSENSVEI AS



**Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget.**

**Aksjeeierene er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.**

**I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.**

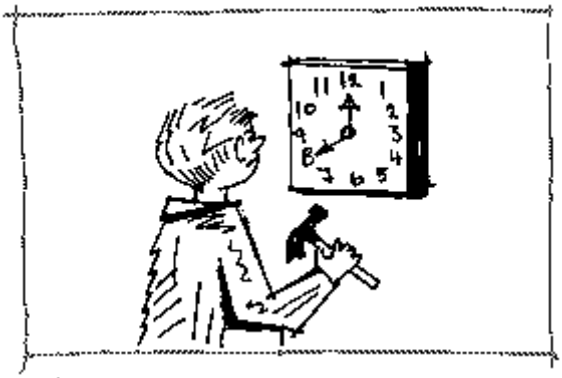


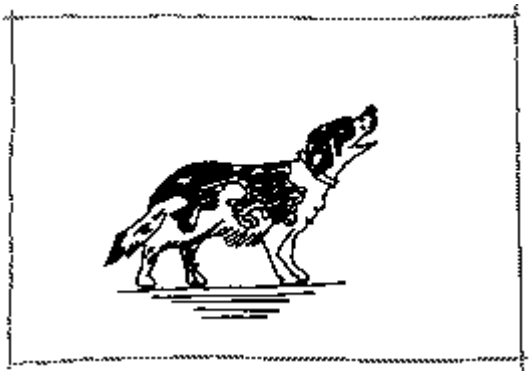
## 1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

## 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.



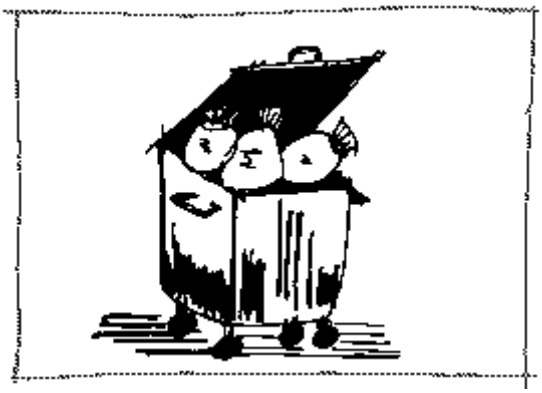


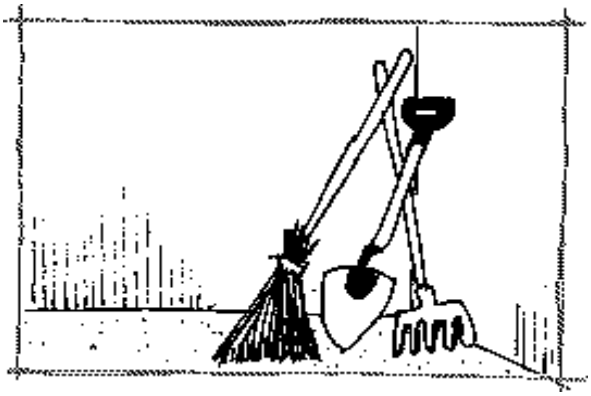
## 3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i boliglaget.

## 4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. I bosshus – hvor slike finnes, må det opprettholdes god orden.





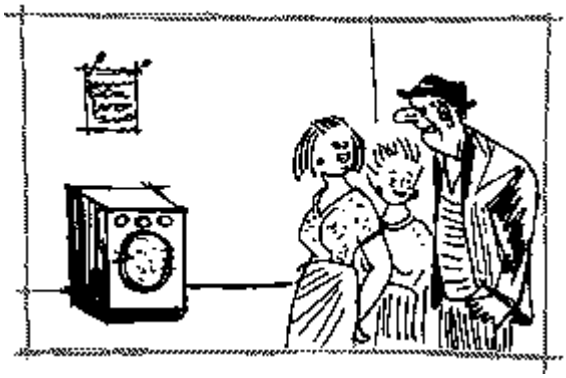
## 5. Renhold

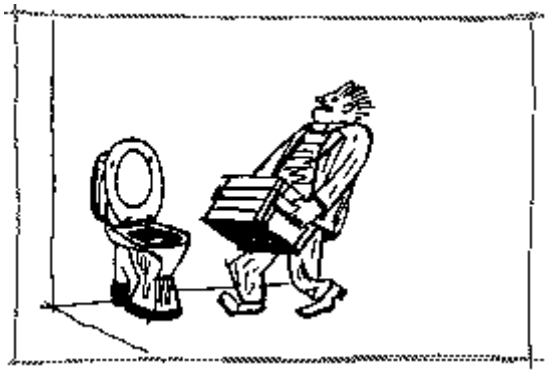
Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i laget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i nederste etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

## 6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



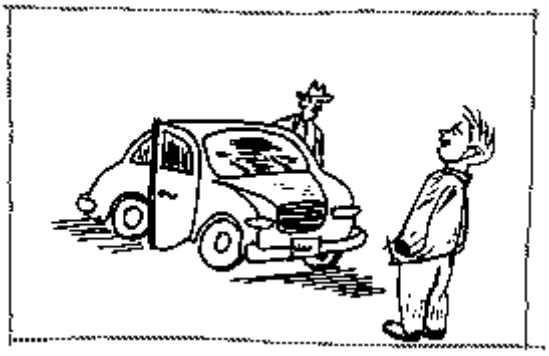


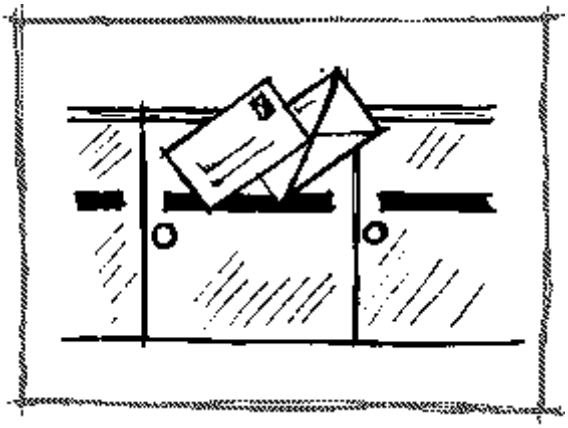
## 7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## 8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger.





## 9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i boliglaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.



## 10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i boliglaget.

## 11. Andre Bestemmelser

MINDE - nov. 2025. **BRANNVERN I FALSENSVEI BOLIGLAG AS**

Styret er forpliktet til å organisere, tilrettelegge og følge opp et godt brannvern. Sammen tar vi ansvar for helheten – og **hver enkelt må ta ansvar hos seg selv**.

1. **Cavius**

Boliglaget installerte Cavius trådløs seriekoblet optiske røykvarslere i 2023. Lithium-batteriet som står i varer i 5 år, og nytt batteri besørges av styret.

Røykvarsler må beskyttes mot støv ved støvete arbeid. Kan evt. støvsuges forsiktig.

I mørkere omgivelser kan en se at den sendes ut ett rødt blink ca hvert 50 sekund. Da kontrollerer den optisk om det har oppstått røyk i rommet siden forrige blink.

Varsler er montert sentralt sted i leilighet. Funksjonstest utføres ved å holde knapp inne i 10 sekunder, og øvrige varslere på samme frekvens vil så gi en kvitteringslyd.

Styret tar sikte på å gjennomføre funksjonstester av Cavius på Batteribyttedagen den 1 desember hvert år. Det vil bli gitt nærmere orientering når test nærmer seg.

Det er separate frekvenser for hver av de 8 oppgangene, med 7 varslere i hvert system. Det er for 5 leiligheter i hver trappeoppgang + 1 på tørkeloft + 1 i kjeller. Separate frekvenser betyr at en utløst alarm ikke utløser alarmen i nabo-oppgang.

Om alarmen likevel utløses samtidig i A og B oppgangen, så vil det trolig skyldes en brann i midtre kjellergang, hvor begge systemene har hver sin røykvarsler montert.

Ved alarm må beboere straks undersøke om den er reell eller falsk. Den som har utløst falsk alarm – f.eks ved uheldig matlaging - må straks gi seg til kjenne og informere naboer. Gjerne også naboer i nabo-oppgang, fordi sirenen bærer langt.

Hver enkelt røykvarsler slås av ved å trykke inn knapp på varsler, men kun **Primær**-røykvarsleren rett innenfor midtre kjellerdør slår av alle 7 røykvarslere samtidig.

Om en tenker at det er en falsk alarm, må en 100 % forvisse seg om at det er riktig konklusjon før situasjonen avblåses. **Om virkelig brann – Ringe 110.**

I en slik dramatisk situasjon er det viktig å kontakte og hjelpe alle naboer ut.
Om situasjonen tillater det igangsette slukning. Lukke vinduer. Kontakte styret.

Cavius varslerne tilhører boliglaget, så ikke ta den med seg ved utflytting.

## 2. Private røykvarslere

I tillegg til Cavius røykvarsler anbefales det å ha egne private røykvarslere.
Typisk på soverom og i stue, og spesielt dersom det er dør mellom gang og stue.

Standard er at batteriet byttes årlig i disse røykvarslerne - og Batteribyttedagen hver 1 desember er en god dag for det. Husk også at en røykvarsler skal være maks 10 år gammel. Etter dette vil sensoren i varsleren reagere tregt – eller ikke i det hele tatt. Produksjonsåret står vanligvis innprentet inni varsleren.

Erfaring er at det er mangelfullt batteribytte, støv eller utgått sensor på de private røykvarslerne som forårsaker de fleste falske alarmer. Men lyden kan bli forvekslet med Cavius fellessystem. Like fullt er det en utløst alarm som må tas på høyeste alvor, og før situasjon kan avlyses må årsak til alle typer alarmer oppklares.

## 3. System-nøkkel-sylinder

Det er system-sylindere på alle gatedørene i blokkene. I tillegg har 20 av 40 leiligheter investert i system-sylinder i egen leilighetsdør. Om alarm er utløst fra en leilighet, og ingen svarer på ringeklokke eller på telefon, så kan person i styret med en Masterkey åpne dør til leilighet med system-sylinder. Alle uten system-sylinder anbefales å gi en nøkkel til en god nabo for rask hjelp ved fare for liv og eiendom.

## 4. Brannsertifisert leilighetsdør

Alle leiligheter skal ha en brannsertifisert leilighetsdør. I karmen på døren skal det være et emblem som angir klasse. Anbefalt er en B30-dør som vil stå imot en brann i 30 minutter. I henhold til boliglaget sine vedtekter punkt 4.1 (2) er det aksjonæren selv som er ansvarlig for kjøp, montering og vedlikehold av egen leilighetsdør.

## 5. Brannslukkingsapparat i leilighet

Alle leiligheter fikk utdelt nytt 6 kilo ABC brannslukkingsapparat våren 2024.
Den skal henges opp et sentralt og lett synlig sted i leilighet. Typisk i gangpartiet.

Beboere har ansvar for at slangen er godt skrudd i apparatet. Bemerk splittpinnen som må fjernes før bruk. Apparatet har høyt trykk og varer i 15 til 17 sekunder, så viktig med fokusert og kontrollert bruk. All bruk medfører en stor rengjøringsjobb.

For å forsikre seg om at pulveret i apparatet ikke klumper seg, er det viktig å vende og riste apparatet hver 3 måned. **Bruk utdelt skjema for å dokumentere dette**.

Samtidig kontrollere at pilen står på grønt felt. Etter 5 år er det hovedkontroll av apparat og at skjema er blitt utfylt. Etter 10 år sørger styret for å kjøpe og dele ut nye apparater. Dette i henhold til vilkår i vår boligforsikring i IF Forsikring/Vestbo.

### 6. Felles brannslukkingsapparater

Utenfor sikringsskap i kjeller i hver trappeoppgang henger det et felles 6 kilo ABC brannslukkingsapparat. Disse har styret ansvar for å kontrollere og riste/vende.

### 7. Pipebrann

For få år siden var den en pipebrann i 68a. Pipen ble så varm at den sprakk, og det var en dramatisk opplevelse for alle involverte. Dette må vi unngå at skjer igjen.

En pipebrann er en skjult brann i startfasen. En vil så merke romling i leilighet og stikkflammer kommer ut pipen. Da umiddelbart **ringe 110**. Om brannvesenet enda ikke har kommet - så I henhold til råd fra seriøse nettsteder – vil det godt avhjelpe situasjonen å ta et ABC-apparatet og sprøyte inn og opp fra feieluken i kjelleren.

### 8. Kontroll og feiing av piper

Feiervesenet i Bergen Kommune feier de 16 pipene i boliglaget ca. hvert 4 år. Styret ser til at pipesoten blir fjernet fra bunnlukene. Bunnlukene er i kjeller, og så er det inspeksjonsluker på tørkeloft og innerst inne på kryploftet over 3 etasje.

Viktig at det alltid er fri adgang til alle lukene - at brennbart materiale ikke er nærmere enn 30 cm fra lukene – og at brennbart materiale ikke står inntil pipene uansett side. Lærdom fra pipebrannen, er at pipen ble så varm at en ikke kunne holde hånden inntil den, og derfor viktig med slike preventive brannverntiltak.

### 9. Taustige i 2 og 3 etasje

Alle leiligheter i 2 og 3 etasje har fått en taustige, og den skal være fast montert i vinduskarm på soverom. Om en føler seg usikker på funksjon og bruk av taustigen, så bedømme hvor mye røyk det er i trappeoppgangen. Ved røyk over en viss mengde, er brannvesenet sin anbefaling å stålsette seg i leiligheten og vente på evakuering av røykdykker. Kullos er særdeles farlig gass som ikke lukter, smaker, har farge eller virker irriterende. Men den fortrenger oksygenet i lungene, og kullosforgiftning er årsaken til 80 % av alle dødsfall ved brann. Om en likevel tar sjansen på trappene, så puste gjennom et vått håndkle over nese og munn.

10. **Dobbel brannstige**

Boliglaget har en dobbel-brannstige som henger under balkong i 64b. Håndtering og oppstilling av den krever 2 trente personer. Vil fungere greit som redningsvei for de i 2 etasje via balkong. For å hjelpe ut de i 3 etasje med stigen, så må det trolig gjøres i kombinasjon med egeninnsats med taustigen. Det må i så fall trenes på.

11. **Holde trappene ryddig.**

Område utenfor leilighetsdørene, trappene og område ved postkassene skal være fri for løse gjenstander. Dette for å unngå å snuble i en kaotisk situasjon med dårlig sikt grunnet brann og/eller varm røyk. Ryddige omgivelser sikrer en fri ferdsel for beboere som skal ut, og nød- og hjelpemannskaper som skal raskt inn med utstyr.

12. **Komfyrvakt.**

Ved lov (NEK 400) er komfyrvakt påbudt i alle boliger og fritidsboliger bygget etter år 2010. Fra samme år er komfyrvakt påbudt ved oppussing eller ved installasjon av ny kurs til komfyren. En ettermontering av komfyrvakt er uansett sterkt anbefalt. Det er ingenting å lure på – Bare gjør det – og føl deg sikrere etterpå.

Så er det mange flere punkter som kunne vært nevnt. Som at stearinlys må holdes under oppsikt. At en bruker metallbøtter for å håndtere aske fra ovnen – i tilfelle det er noen glør igjen i den. At asken fuktes før den legges i godt lukkede poser før den kastes i grønne avfallsdunker. At en har kontroll på ladere som står på når en sover, og trekk ut støpsel på ladere, vannkoker etc. når en går hjemmefra.

Ved grov skjødesløshet som fører til forsikringssak risikerer den ansvarlige å måtte betale egenandelen på 20.000 kr på boliglaget sin boligforsikring. Representant fra Vestbo og takstperson vil gi synspunkter og anbefaling om dette.

**Se vedlagte skjema**. Denne fylles ut for egen kontroll og sikkerhet, og må gjerne forevises brannvesenet ved inspeksjon. Se at det er planlagt en 5-års kontroll på brannslukkingsapparatene. Dersom en lar det gå for lang tid mellom hver vending og risting av apparat, så vil det bli bemerket på den kontrollen.

**Vennlig hilsen Styret av 2025 i Falsensvei Boliglag AS.**

| Dato for å snu og riste ABC brannslukkingsapparat | Noter Ok når utført | Bytte batteri egne varslere | Signatur_____ |
|---|---|---|---|
| 1 september 2024 | | | |
| 1 desember 2024 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2025 | | | |
| 1 juni 2025 | | | |
| 1 september 2025 | | | |
| 1 desember 2025 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2026 | | | |
| 1 juni 2026 | | | |
| 1 september 2026 | | | |
| 1 desember 2026 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2027 | | | |
| 1 juni 2027 | | | |
| 1 september 2027 | | | |
| 1 desember 2027 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2028 | Nytt batteri Cavius I løpet av 2028 | | |
| 1 juni 2028 | | | |
| 1 september 2028 | | | |
| 1 desember 2028 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2029 | 5 års kontroll av ABC apparatet utføres i løpet av 2029 | | |
| 1 juni 2029 | | | |
| 1 september 2029 | | | |
| 1 desember 2029 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2030 | | | |
| 1 juni 2030 | | | |
| 1 september 2030 | | | |
| 1 desember 2030 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2031 | | | |
| 1 juni 2031 | | | |
| 1 september 2031 | | | |
| 1 desember 2031 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2032 | | | |
| 1 juni 2032 | | | |
| 1 september 2032 | | | |
| 1 desember 2032 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2033 | Nytt batteri Cavius i løpet av 2033 | | |
| 1 juni 2033 | | | |
| 1 september 2033 | | | |
| 1 desember 2033 | | Nye batterier | |
| 1 mars 2034 | Nytt ABC apparat i løpet av 2034 | | |
| 1 juni 2034 | | | |

**Skjema som følger brannslukkingsapparat/Cavius/ leilighet. For felles sikkerhet.**

# Vedtekter

## for Falsensvei Boliglag AS, org nr 953126370

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mars 1947, sist endret den 24. mai 2005. Sist endret 2021.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
**Falsensvei Boliglag AS** er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

**2-1 Aksjer og aksjeeiere**
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102 000,- fordelt på 5100 aksjer á kr 20,-

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

**2-2 Sameie i aksjer**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

**2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer tilhørende leiligheten, herunder nødvendig utskifting av termoruter, rør inklusiv sluk frem til vannlås/tilknyttning til selskapets felles hovedledning, ledninger med tilbehør fra felles elektrisk ledningsnett, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører tilhørende leiligheten med karmer (herunder dør til leiligheten, altandør og innvendige dører).

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

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer i fellesareal og boder , og ytterdører til blokken samt dører mellom fellesareal, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk (rør fra og med vannlås/tilknytting til selskapets felles/hovedledning), samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år og ett år for varamedlemmene. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin leder og nestleder.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## 8. Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

**8-3 Innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

**10-1 Vedtektsendringer**
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

**10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10-3 Oppløsning**
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Falsensvei Boliglag AS

**Mandag 26.05.2025 kl.18 i kjellerrom i 62 blokken.**

1. Konstituering
   a) Status fremmøtte inklusiv fullmakter (Styret teller aksjer i etterkant)
   b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent
   e) Valg av protokollvitner (2 personer)
   f) Valg av tellekorps (3 personer)

2. Orienteringer ved styret.
3. Regnskap 2024 + Revisjonsberetning.
4. Godtgjørelse kr.75.000,- til fordeling til de 3 i styret ved periodens slutt.

5. **Valg.** Viktig at valgte styremedlemmer har anledning til å prioritere aktivt styrearbeid. Ved prosjekter er det forventet at et styremedlem alene eller i team kan ta ansvar for tilrettelegging, fremdrift i henhold til plan, fullførelse og etterkontroll.

   Ha god forståelse for budsjettarbeid, driftsregnskap og økonomisk planlegging. Ha kjennskap til aktuelle forskrifter, og følge opp Helse, Miljø og Sikkerhet i boliglaget. Være kontaktperson for leverandører og samarbeidspartnere. Inspirere til samhold og samarbeid blant naboer. Medlemmene i styret lærer av hverandre, og Vestbo avholder kurser.

   Styreleder Dan I Kjellesvik og nest-leder John Eirik Anfinsen er på valg, og stiller til gjenvalg for 2 år. Mari Kristine Algrøy stiller ikke til gjenvalg, og boliglaget ber ny kandidat melde seg.

6. Valg av 2 vara-medlemmer til styret - som velges for 1 år.

   - Var: Eirik Martin Sælemyr Bjerknes - valgt på ekstraordinær generalforsamling 2024

7. Valg av aksjeboliglaget sin delegat til Vestbo sin generalforsamling.

8. Sak fra styret til behandling på generalforsamling:

Vann er en stor kommunal utgift for boliglaget. Her er det et potensiale for å redusere kostnader.

Styret ber generalforsamlingen om å få et vedtak for å undersøke installasjon av vannmålere.
Undersøke pris og eventuelle kostnadsbesparelser ved installering av vannmålere i boliglaget.
Hvis det viser seg å være økonomisk fornuftig, så skal styret sørge for å få installert vannmålere.

**Vel møtt. Vennlig hilsen styret.**

**Mari Kristine, John Eirik og Dan.**

# 3 Falsensvei Boliglag A/S RESULTATREGNSKAP 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 553 208 | 1 438 128 | 1 553 211 | 1 553 211 |
| Andre inntekter | 7 | 247 464 | 244 584 | 247 464 | 247 464 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 800 672** | **1 682 712** | **1 800 675** | **1 800 675** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 49 627 | 50 736 | 51 968 | 54 320 |
| Styrehonorar | 8 | 75 000 | 65 000 | 75 000 | 75 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 17 574 | 16 320 | 10 575 | 10 575 |
| Avskrivninger | 2 | 18 682 | 18 682 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 95 346 | 90 894 | 95 345 | 101 065 |
| Kontingent BBL | | 12 000 | 12 000 | 12 000 | 12 000 |
| Andre honorarer | | 5 004 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Revisjon | | 8 500 | 8 000 | 8 500 | 9 000 |
| Forsikringspremier | | 121 095 | 115 616 | 121 400 | 145 300 |
| Energikostnader | | 18 326 | 16 294 | 17 000 | 17 000 |
| Kommunale avgifter | | 570 537 | 541 493 | 571 847 | 571 847 |
| Andre driftskostnader | 9 | 254 659 | 245 563 | 254 080 | 261 880 |
| Vedlikehold | 10 | 481 370 | 136 891 | 390 000 | 390 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 727 720** | **1 317 489** | **1 612 715** | **1 652 987** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **72 952** | **365 223** | **187 960** | **147 688** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 11 635 | 10 865 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 81 307 | 78 060 | 80 423 | 71 538 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **-69 672** | **-67 194** | **-80 423** | **-71 538** |
| **ÅRSRESULTAT** | 1, 4 | **3 280** | **298 029** | **107 537** | **76 150** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **3 280** | **298 029** | **0** | **0** |

# 3 Falsensvei Boliglag A/S BALANSE 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| Tomter | 2, 3 | 245 218 | 245 218 |
| Eiendom | 2, 3 | 3 996 929 | 3 996 929 |
| Inventar og utstyr | 2 | 3 114 | 21 797 |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 245 261** | **4 263 943** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 656 987 | 783 267 |
| Andre fordringer | | 151 981 | 0 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| **Sum omløpsmidler** | | **808 968** | **783 267** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 054 229** | **5 047 210** |

# 3 Falsensvei Boliglag A/S BALANSE 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL:** | | | |
| Aksjekapital | 4 | 102 000 | 102 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **102 000** | **102 000** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 3 412 044 | 3 408 764 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **3 412 044** | **3 408 764** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **3 514 044** | **3 510 764** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 1 300 076 | 1 410 528 |
| Borettsinnskudd | 6 | 78 992 | 78 992 |
| **Sum langsiktig gjeld:** | | **1 379 068** | **1 489 520** |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Leverandørgjeld | | 153 637 | 37 497 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 414 | 3 227 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 067 | 6 203 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **161 118** | **46 926** |
| **Sum gjeld:** | | **1 540 185** | **1 536 446** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 054 229** | **5 047 210** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Dan Inge Kjellesvik | John Eirik Anfinsen | Mari Kristine Algrøy |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### 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.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

# Note 3 Falsensvei Boliglag A/S 2024

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **736 340** | **769 810** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 3 280 | 298 029 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 18 682 | 18 682 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -110 453 | -350 181 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-88 490** | **-33 469** |
| **C. Disponible midler** | **647 850** | **736 340** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 656 987 | 783 267 |
| Kortsiktige fordringer | 151 981 | 0 |
| **Omløpsmidler** | **808 968** | **783 267** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-161 118** | **-46 926** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **647 850** | **736 340** |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Vaskemaskin | Byggningsmessige Anlegg | Oppskriving eiendom | Tomt |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 56 047 | 1 596 929 | 2 400 000 | 245 218 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 56 047 | 1 596 929 | 2 400 000 | 245 218 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 52 933 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 114 | 1 596 929 | 2 400 000 | 245 218 |
| Årets avskrivninger : | 18 682 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2022 | 1948 | 1998 | 2015 |
| Antatt levetid i år : | 3 | | | |

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| 1150 Tomt | 245 218 |
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 1 596 929 |
| 1195 Oppskriving av eiendommer | 2 400 000 |
| **Sum** | **4 242 147** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Innskutt egenkapital | 102 000 | 0 | 102 000 |
| Annen egenkapital | 3 408 764 | 3 280 | 3 412 044 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **3 510 764** | **3 280** | **3 514 044** |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12131969676** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 |
| Rentesats: | 5.75 % |
| Betingelser: | flytende |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2033 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 342 258 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 410 528 |
| Avdrag i perioden: | 110 453 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 300 076** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 637 236 |

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 2230 Andre pantelån | 1 300 076 | 1 410 528 |
| 2250 Borettsinnskudd | 78 992 | 78 992 |
| **Sum** | **1 379 068** | **1 489 520** |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 242 400 | 239 520 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 5 064 | 5 064 |
| **Sum** | **247 464** | **244 584** |

Kto. 3685- bodleie fra beboere

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 44 310 | 45 300 |
| 5020 Feriepenger | 5 317 | 5 436 |
| 5330 Styrehonorar | 75 000 | 65 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 825 | 15 553 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 750 | 767 |
| **Sum** | **142 201** | **132 056** |

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatt gjennom året

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 10 000 | 4 600 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 6 000 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 242 400 | 233 280 |
| 7000 Drivstoff | 458 | 0 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 1 801 | 1 683 |
| **Sum** | **254 659** | **245 563** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 20 654 | 55 699 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 366 667 | 10 070 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 898 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 76 151 | 71 123 |
| 6695 Forsikringsskadesaker | 17 000 | 0 |
| **Sum** | **481 370** | **136 891** |

# Resultat og balanse med noter for Falsensvei Boliglag A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Falsensvei Boliglag A/S**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Dan Inge Kjellesvik (sign.) | 12.04.2025 |
| Styremedlem | Mari Kristine Algrøy (sign.) | 12.04.2025 |
| Styremedlem | John Eirik Anfinsen (sign.) | 03.04.2025 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Falsensvei Boliglag AS

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falsensvei Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 70OC0-8IXRT-FRO5Z-I3H2L-4QV6J-6K21O

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 2. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 70OC0-8IXRT-FRO5Z-I3H2L-4QV6J-6K21O

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-02 06:28:31 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 70OC0-8IXRT-FRO5Z-I3H2L-4QV6J-6K21O*

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Falsensvei Boliglag A/S mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Kjellerrom i 62 blokken.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: 10 av 53 aksjonærer

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Til sammen 10 stemmer til stede.

Disse representerte til sammen 1113 av 5100 aksjer i boliglaget

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Dan Inge Kjellesvik

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble valgt: Dan Inge Kjellesvik

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

(Her 2 aksjonærer siden møteleder også er referent)

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Sissel Kvernes og Thomas Nordtun

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps ble følgende valgt:

Hanna Thim og Jannike Våge

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Vedtak:**

Styreleder Dan Inge Kjellesvik og nestleder John Eirik Anfinsen holdt en orientering om prosjekter gjennomført i løpet av 2024 + noe om planer og visjoner videre for boliglaget. Dette ble tatt til etterretning og godkjent av de fremmøtte aksjonærer.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for regnskapsåret 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen er den høyeste myndigheten i boliglaget. Etter drøfting vedtok generalforsamlingen ved akklamasjon at godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr.75.000,- til fordeling til de 3 medlemmene i styret ved periodens slutt.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

**Vedtak:**

Som styreleder ble følgende valgt: Dan Inge Kjellesvik fra 68b

## 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

**Vedtak:**
Som styremedlem ble følgende valgt:

- John Eirik Anfinsen fra 62a

- Thomas Nordtun fra 66a

- Tone Eitrheim Midtbø fra 66b

## 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Vedtak:**
Som varamedlemmer ble følgende valgt:

- Hanna Thim fra 68a

- Espen Aardal fra 68a

## 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**
Etter valget består styret av:

Dan Inge Kjellesvik som styreleder valgt for 2 år i 2025

John Eirik Anfinsen som nestleder i styret valgt for 2 år i 2025

Thomas Nordtun som styremedlem valgt for 2 år i 2025

Tone Eitrheim Midtbø som styremedlem valgt for 2 år i 2025

Hanna Thim som vara styremedlem valgt for 1 år i 2025

Espen Aardal som vara styremedlem valgt for 1 år i 2025

Styreleder og nestleder kontrollerer og dobbelsignerer alle fakturaer i Vesbo styreportal. Dette i samarbeid med en regnskapsfører hos Vestbo. Korrekt regnskapsførsel blir ettersett og godkjent av en statsautorisert revisor, og regnskapet blir så fremlagt for og godkjent av generalforsamlingen.

## 5.5 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

Falsensvei Boliglag AS har ikke hatt tradisjon for å oppnevne en valgkomite, og heller ikke ved årets ordinære generalforsamling ble dette valgt. Men det er en god tanke for generalforsamlingen 2026.

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende: "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

**Vedtak:**

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Dan Inge Kjellesvik (styreleder) - varadelegat John Eirik Anfinsen (nestleder)

## 7. Saker

'Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.'

Vann (og avløp) var boliglaget sin største utgift med kr. 285.000,- i 2024. Dette ut fra at kommunen stipulerer et vannforbruk som mye tyder på er vesentlig høyere enn faktisk forbruk i boliglaget.

Styret ønsker derfor å undersøke praktiske forhold og priser ved å montere vannmålere i alle blokkene.

Det blir da en overgang til en ny modell med "leieavgift" for vannmåler + avgift for konkret vannforbruk. Selve monteringen av 4 vannmålere av et rørleggerfirma er en engangskostnad.

Når priser er innhentet og om kalkylen viser en god besparelse - så iverksettes tiltaket.

En viktig forutsetning er at det er ingen dryppende kraner i boliglaget. Større avvik kan avdekkes ved å sammenligne forbruket i hver av de 4 blokkene - hensyntatt til antall beboere i hver blokk. Beboer kan bli pålagt å bytte ut en defekt kran. Styret har ansvar for å etterse alle kraner på fellesrom + utekraner.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt av generalforsamlingen ved akklamasjon.

# Protokoll for Falsensvei Boliglag A/S

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Dan Inge Kjellesvik (sign.) | 28.05.2025 |
| Sekretær | Dan Inge Kjellesvik (sign.) | 28.05.2025 |
| Protokollvitne | Thomas Nordtun (sign.) | 29.05.2025 |
| Protokollvitne | Sissel Kvernes (sign.) | 31.05.2025 |

**Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Falsensvei Boliglag AS**

**Mandag 13.10.2025 kl.18 i kjellerrom i 62 blokken. Inngang fra lekeplass.**

1. Konstituering
   a) Status fremmøtte inklusiv fullmakter
   b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent
   e) Valg av protokollvitner (2 personer)
   f) Valg av tellekorps (3 personer)

2. **Valg av 2 styremedlemmer.**

   Viktig at innvalgte styremedlemmer har anledning til å prioritere aktivt styrearbeid.
   Ved avgjørelser vektlegge hva som er best for fellesskapet. Det er stadig nye prosjekter, og derfor forventet at et styremedlem alene eller i team kan ta medansvar for forberedelser, fremdrift i henhold til plan, fullførelse og etterkontroll. Være kontaktperson for eksterne firma. Ha ferdigheter med mail, word og gjerne excel. Ha en forståelse for budsjettarbeid, driftsregnskap og økonomisk planlegging. Ha kjennskap til aktuelle forskrifter og følge opp Helse, Miljø og Sikkerhet i boliglaget. For kontinuiteten beregne å bo her ut styreperioden. Medlemmene i styret lærer av hverandre, og Vestbo avholder digitale og fysiske kurser.

   Styremedlemmer velges for 2 år om gangen. (Her til ca mai 2027)
   Styret sine kandidater er Hanna Thim og Espen Aardal. (De er vara per dato)
   Evt. motkandidater må snarest gis melding om til styret. (Evt benkeforslag på møte)

3. **Valg av 2 vara-medlemmer** til styret - som velges for 1 år om gangen (Her til ca. mai 2026)

   Her har styret ingen kandidater per dato, så det oppfordres blant boliglaget sine 54 aksjonærer å melde sitt kandidatur. Om ingen melder seg, kan det bli søkt utpekt 2 aksjonærer – og det uavhengig om de er tilstede på ekstraordinær GF eller ikke.

Benytt anledningen til å bli kjent med nye og allerede etablerte naboer – og med styret.

De 2 valgte i styret som fortsetter og er 'Still going strong' er

Dan I Kjellesvik (styreleder) og John Eirik Anfinsen (vara styreleder)

**Vel møtt. Vennlig hilsen styret.**

# Protokoll for ekstraordinær generalforsamling

# i Falsensvei Boliglag AS – den 13.10.2025

**Konstituering**

- Representert var 7 av 40 leiligheter - 892 av 5100 aksjer.
- Ingen kommentarer til innkalling eller dagsorden.
- Styreleder Dan Kjellesvik som møteleder - ingen innsigelser
- Styreleder Dan Kjellesvik som referent - ingen innsigelser
- For protokollvitner meldte seg Jannike Våge og Merethe Lohne

**Sak 1: Valg av 2 styremedlemmer** (inntil ordinær generalforsamling 2027)

Nominert var Espen Aardal og Hanna Thim, og de ble valgt ved akklamasjon.

**Sak 2: Valg av 2 vara-styremedlemmer** (inntil ordinær generalforsamling 2026)

Meldte seg Jill Kaland og Jannike Våge, og de ble valgt ved akklamasjon

**Styret i Falsensvei Boliglag AS består etter dette av :**

Dan Inge Kjellesvik - 68b - styreleder
John Eirik Anfinsen - 62b – styremedlem (og vara styreleder)
Espen Aardal - 68a – styremedlem
Hanna Thim - 68a – styremedlem

Jill Kaland - 68a – 1. vara styremedlem
Jannike Våge - 62a – 2. vara styremedlem

**19.10.2025. Signering av protokoll:**

JANNIKE VÅGE Jannike Våge

MERETHE LOHNE

DAN KJELLESVIK Dan I. Kjellesvik.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 159/400/0/0
Utlistet 04. mars 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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 | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260762521** | Grunneiendom | 0 | Ja | 4 525,2 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 560000 | 30 | ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56) | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.04.1921 | 199938323 | 100,0 % |
| 62190000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 29.05.2013 | 201123180 | < 0,1 % (4525,1 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 560001 | 31 | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52 | 200809874 | 30.09.2008 |

*OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Minde-Nymark | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_1 | Luftkvalitet - rød sone | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 30,9 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 5,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 560100 | 30 | ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126) | 3 | - |
| 16980000 | 30 | ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND | 3 | 201014884 |
| 9730000 | 21 | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 | 199507335 |
| 64960000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI | 3 | 201533931 |
| 20000 | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL | 4 | - |
| 10810001 | 31 | ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET | 4 | - |
| 61160000 | 34 | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND | 3 | 200904346 |
| 30010000 | 30 | ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN | 4 | - |
| 60120000 | 30 | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALLKVARTALET | 3 | 200614727 |
| 19010000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND | 3 | 200304844 |
| 65150000 | 35 | Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren | 3 | 202220461 |
| 10460000 | 30 | ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **159/530** | 300291120 | - | Annen kontorbygning | Meldingssak registrer tiltak | 11.04.2012 | 201206409 |
| **159/227** | 139221869-1 | Ombygging | Våningshus, tomannsb./horisont. | Rammetillatelse | 23.01.2026 | 202518011 |
| **159/227** | 301571681 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 23.01.2026 | 202518011 |
| **159/342** | 139223098-1 | Ombygging | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 14.03.2025 | 202415874 |

## 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 04. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/400
Dato: 04.03.2026 Adresse: Falsens vei 62A m.fl.

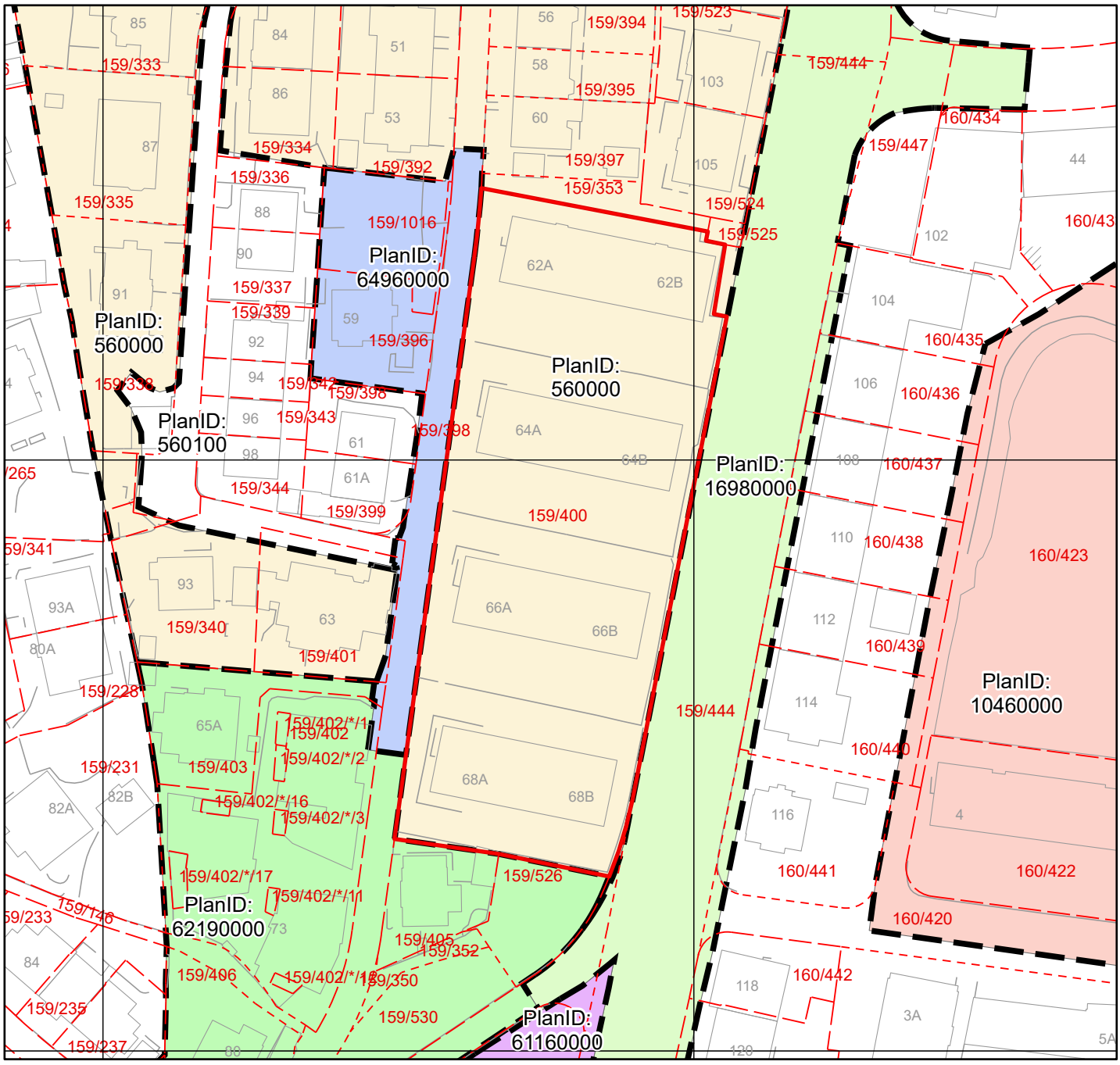
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 64960000, 62190000, 560000

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/400
Dato: 04.03.2026 Adresse: Falsens vei 62A m.fl.

PlanID(er): 64960000, 62190000, 560000

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

Eiendomsflate




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

# KART OVER
# FINNBERGAASEN




## BEBYGGELSESPLAN
MED ÆNDRING AV VEIREGULERING
AV 18/5 - 1917.

Bergens Bygningsdirektorat
Boligarkitekten 29/6 - 20

10/5 Jon Knudsen.

— — — — — Del av den i byrådet av [illegible]-1920 vedtatte plan som opphører

——————— De nye veilinjer k.r. Byrådets vedt. av 18/5-1920 og 16/12-1920

Fornuftsmessig bebyggelse

Den projekterte nybebyggelse

De projekterte veiakser er utført av veivesenets overbetjent 6/11-1920

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

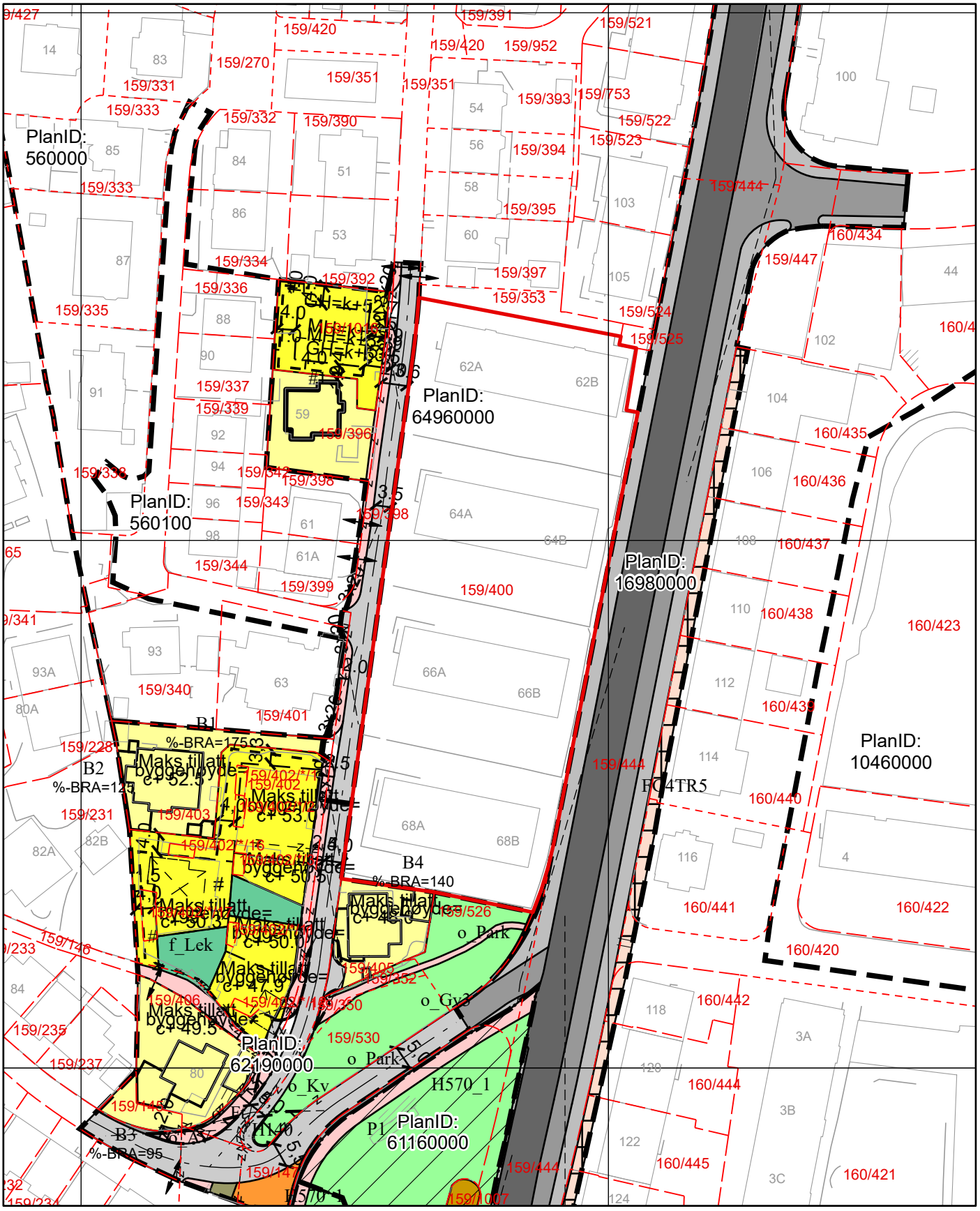
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/400
Dato: 04.03.2026 Adresse: Falsens vei 62A m.fl.

N

PlanID(er): 64960000, 62190000, 560000

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

## Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Unyansert formål

## Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

1620 - Gårdsplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/400
Adresse: Falsens vei 62A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

## Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Grønnstruktur

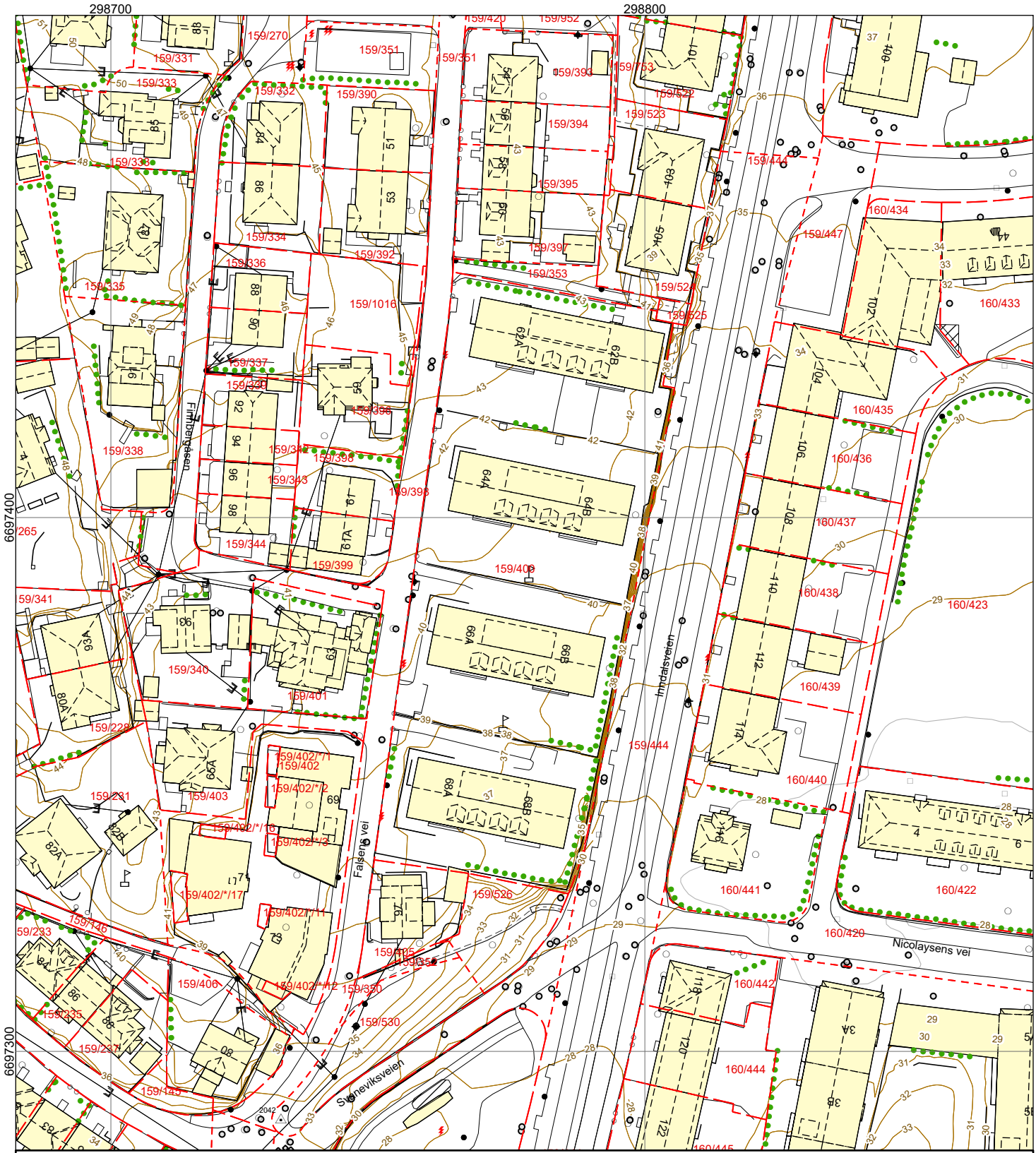
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 04.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/400/0/0
Adresse: Falsens vei 62A m.fl.

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | |

# Nabolagsprofil

Falsens vei 62A - Nabolaget Finnbergåsen/Minde Allé - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Brann stadion<br>Linje 1 | 4 min<br>0.3 km |
| Wergeland<br>Linje 10, 49, 82, 83, 740 | 5 min<br>0.4 km |
| Danmarks plass<br>Buss, trikk | 18 min<br>1.6 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 7 min<br>3.5 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 8 min<br>4 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Fridalen skole (1-7 kl.)<br>440 elever, 37 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)<br>105 elever, 4 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Landås skole (1-7 kl.)<br>465 elever, 32 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| NTG Brann Stadion | 10 min |
| Langhaugen videregående skole<br>567 elever, 21 klasser | 11 min<br>0.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

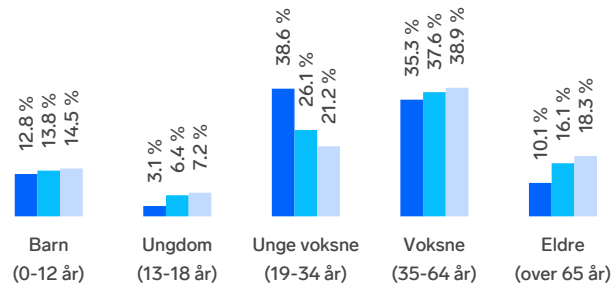
## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Finnbergåsen/Minde Allé | 931 | 541 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Inndalen barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Leaparken barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Minde barnehage (0-6 år)<br>136 barn | 4 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Hope | 2 min |
| Rema 1000 Wergeland<br>Søndagsåpent | 6 min<br>0.5 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

### Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

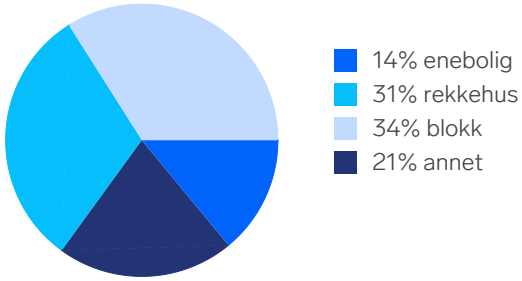
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Rautjern kunstgressbane<br>Fotball | 6 min<br>0.5 km |
| Fridalen skole<br>Aktivitetshall | 8 min<br>0.6 km |
| SATS Wergeland | 3 min |
| Sammen Kronstad | 13 min |

## Boligmasse



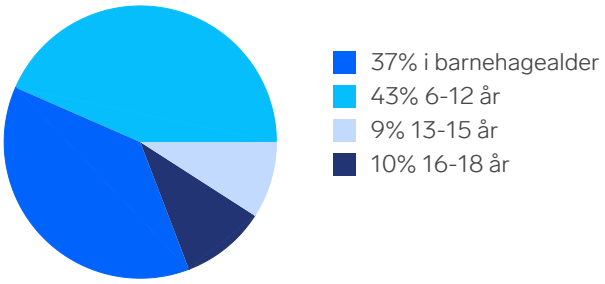

«Bynært, levende, rett ved bybanen, trivelig velforening.»

Sitat fra en lokalkjent

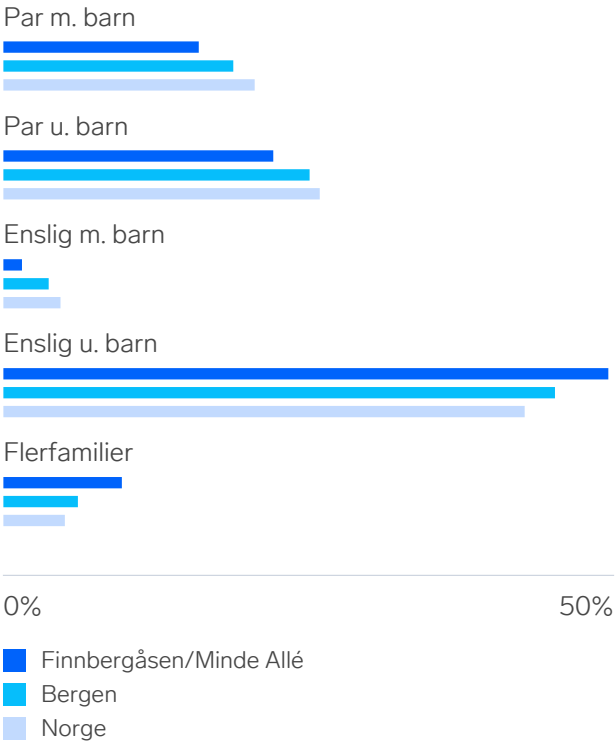
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Sletten Shoppingsenter | 17 min |
| Vitusapotek Minde | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



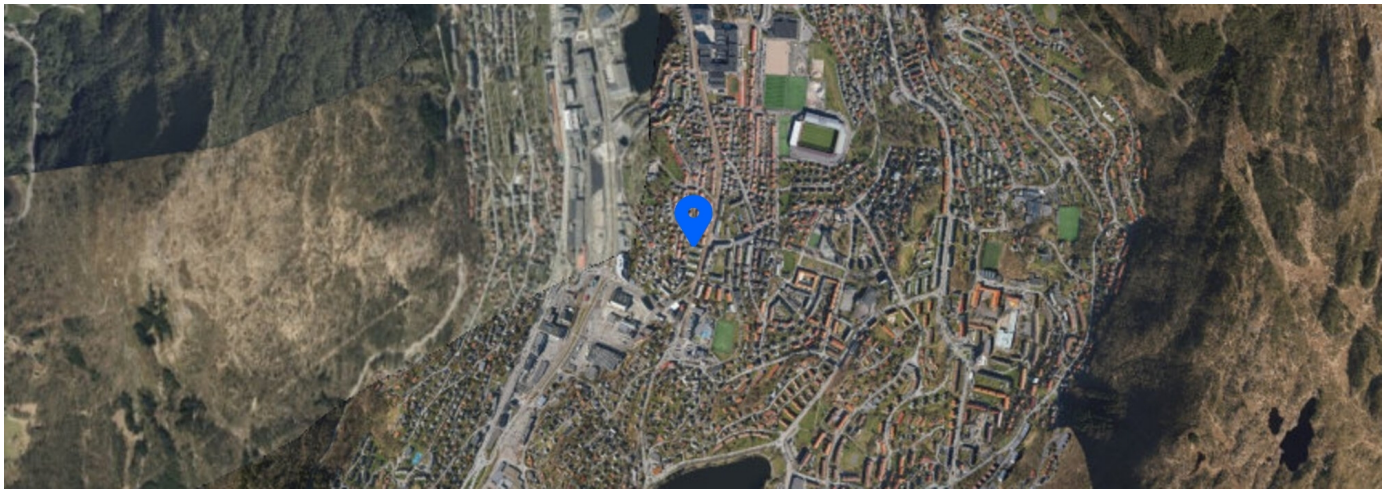

## Familiesammensetning

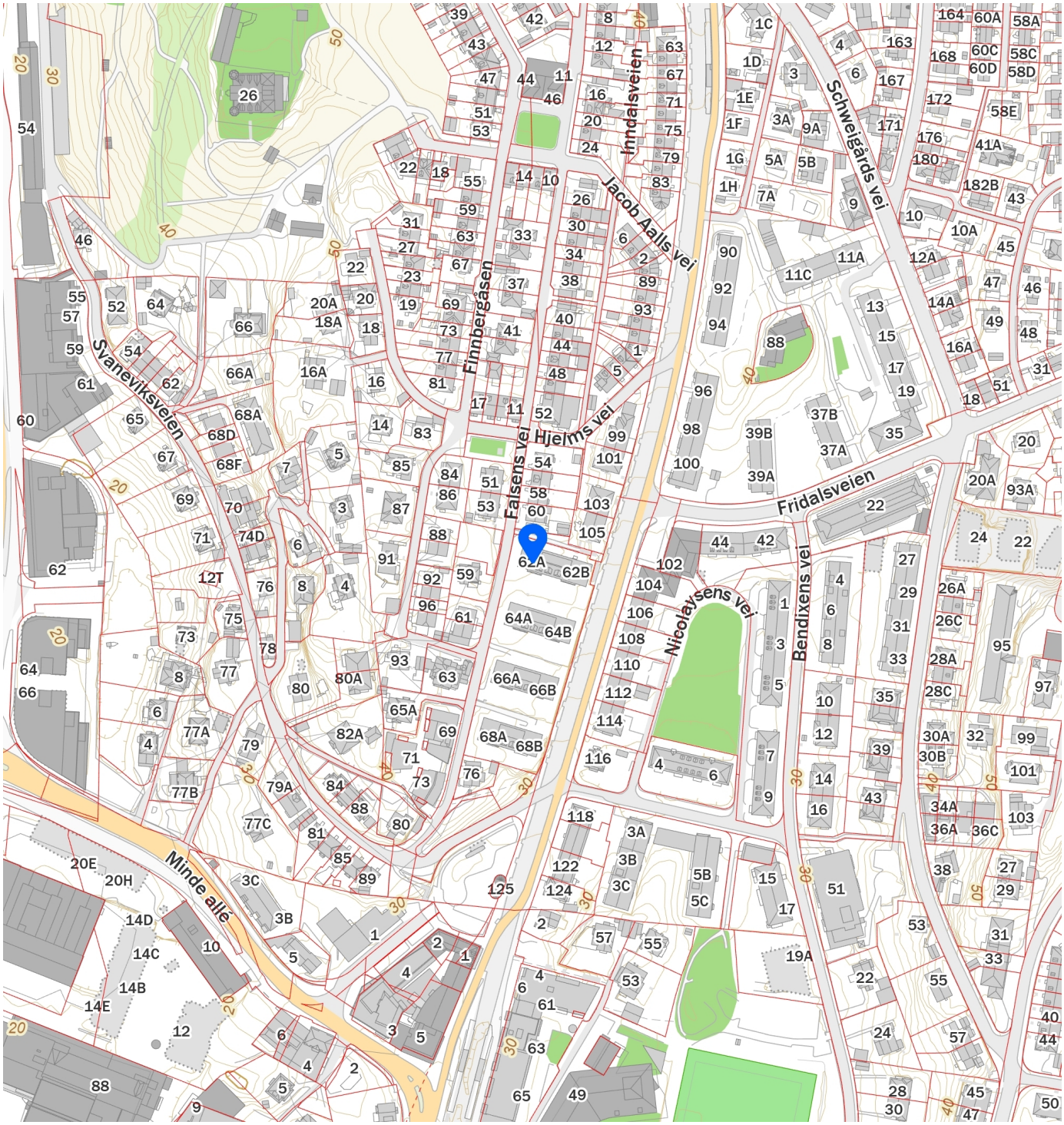



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

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






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