DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sigurds gate 17

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

NITO

Boligbygg med flere boenheter

Sigurds gate 17, 5015 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 1045

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1781 **Eiendomsverdi ref nr:** FG1271

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje, tilhørende «Borettslaget Sigurdsgt 17-19».

Flere originale/ eldre bygningsdeler, men uten påviste alvorlige funksjonssvikter. Badet har betydelig alder og tilhørende risiko, men undersøkelsene har ikke påvist fuktavvik. Deler av VVS er fornyet og dokumentert, mens resterende eldre kobberrør vurderes separat. Ingen TG3 fremstår ut fra det som er dokumentert i rapporten som åpenbart nødvendig.

Ekstern bod i samme etasje som leiligheten.

Heis i bygget.

Felles takterrasse.

Felles sykkelbod.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer, ytterdør, etasjeskille) er det satt tilstandsgrad, TG).
Det anbefales alle borettslag/ sameier å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Bygget er ført opp betong, stål og trevirke.
Utvendig er yttervegger avsluttet med fasadeplater.
Både flat takkonstruksjon og skråtak tekket med egnet taktekking.
Takrenner og nedløp i metall.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Eier var tilstede i begynnelsen av befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

Gå til side

Vinduer fra 1986 (stue og bad) med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduene har gjennomgående sprosser.
Kjøkkenvindu (2024) med isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduet har gjennomgående sprosse.
Åpner og lukker fint.
Ytterdør i glatt utførelse.
Brann og lyddørklassifisert (B30/ Rw38dB).
Åpner, lukker og låser fint og er beskyttet ved at det er innvendig tilkomst til leiligheten.

INNVENDIG

Gå til side

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Klikklaminat på gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Etasjeskille i betong.
Boligen er oppført i 1987. Den gang var det ikke krav til radonsperre mot grunnen. Det foreligger ikke opplysninger om senere utførte radonforebyggende tiltak. Radonforhold kan ikke vurderes ved visuell befaring, og faktisk radonnivå kan kun dokumenteres ved måling.

Manglende dokumentasjon på radonsperre er normalt for boligens byggeår, men innebærer at konstruksjonen ikke har den radonbeskyttelsen som kreves ved nybygg i dag. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført, anbefales dette for å avklare radonnivået. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM

Gå til side

Bad fra byggeår.
Veggene består av malte plateoverflater med gulvbelegg ført opp langs vegger. Det er ikke dokumentert eget membransjikt bak platekledningen.
Gulvbelegg som også fungerer som membran.
Metallsluk i dusjsonen.
Gulvbelegg/ membran klemt under synlig klemring.
Gulvbelegget er nylig overflatebehandlet/ malt.
Overflatebehandlingen endrer ikke vurderingen av tettesjiktets alder eller forventede gjenværende brukstid. Underliggende/ original overflate kan i begrenset grad vurderes visuelt etter overflatebehandlingen.
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Sentralt ventilasjonsavtrekk for bygget, i himling.
Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ble gjennomført på kjøkken, i vegg som tilstøter badets/ vaskerommets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Under/ overskap.
Laminert benkeplate.
Kjøkkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn og platetopp.
Klikklaminat på gulv. Malte platevegger. malt platehimling med tradisjonell belysning.
Åpningsvindu på kjøkken.
Kullfilter.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved lufteventil på kjøkken og gjennom luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonen er fornyet, herunder synlig røropplegg under kjøkkenvask og rørføringen på bad/ vaskerom. Røropplegget består av kobber og plastrør. Det er etablert synlig lekkasjesikring under kjøkkenvask. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Tilstandsgraden gjelder tilgjengelige og synlige deler av den fornyede installasjonen.
Plastrør.
Dokumentert utførelse.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Leiligheten ventileres med sentralt avtrekk fra bad/ vaskerom. Tilluft til bad skjer via spalte under dør. Det er registrert lufteventil for uteluft på kjøkken, mens det ikke ble registrert egne tilluftsventiler i stue/ oppholdsrom. Kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet. På bakgrunn av begrenset tilluft til oppholdsareal settes TG2
Oso varmtvannstank, 76 liter, fra 2024, montert under kjøkkenbenk ved vask.
Sikringsskap montert i leilighet og i fellesgang (felles sikringsskap).
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i felles sikringsskap i fellesgang.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Fra stue er det utgang til rømningsvei via felles rømningsterrasse (11,93 m²) for 3 leiligheter.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

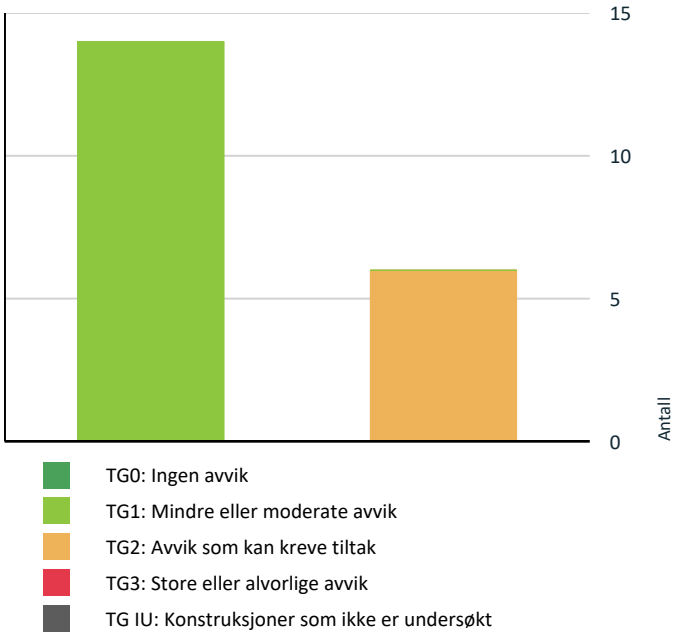
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra 1986 (stue og bad) med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduene har gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Vinduer vurderes å ha oppnådd en alder hvor det må påregnes redusert gjenværende brukstid og økt behov for vedlikehold. Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og det kan over tid oppstå slitasje på pakninger, beslag, overflatebehandling og isolerglass. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting\.
Konsekvens/tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes alder medfører økt risiko for redusert tetthet og isolasjonsevne samt aldersrelatert slitasje på glass, pakninger, beslag og treverk. Det må påregnes normalt vedlikehold og at utskifting kan bli aktuelt over tid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

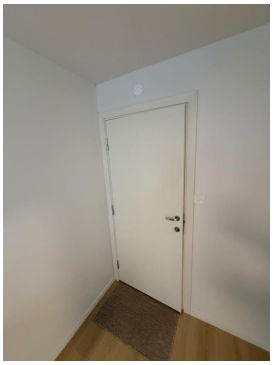
Beskrivelse

Kjøkkenvindu (2024) med isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Vinduet har gjennomgående sprosse.
Åpner og lukker fint.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i glatt utførelse.
Brann og lyddørklassifisert (B30/ Rw38dB).
Åpner, lukker og låser fint og er beskyttet ved at det er innvendig tilkomst til leiligheten.



Ytterdør, innside.



Fra stue er det terrassedør til felles terrasse (felles rømningsvei for 3 leiligheter).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.
Klikklaminat på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.



Tilstandsrapport





Stue med lys gulvoverflate/ klikklaminat, malte vegg og himlingsflater. Store vindusflater og terrassedør med helt glassfelt gir gode lysforhold. Dekorativ spilevegg i tre fungerer som delvis romdeler mot tilstøtende areal. Overflatene fremstår generelt med normal og pen standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av registrert høydeforskjell på drøyt 20 mm. gjennom stuen. Etasjeskillet er utført i betong. Avviket vurderes som moderat, men overstiger det som normalt forventes av et plant gulv.

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellen kan medføre noe skjevhet i gulvoverflaten og være merkbar ved møblering og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak.
Ved eventuell oppgradering av gulvet må avretting påregnes dersom et planere gulv ønskes. Årsak og egnet utbedringsmetode må vurderes nærmere før tiltak.

Radon

Beskrivelse

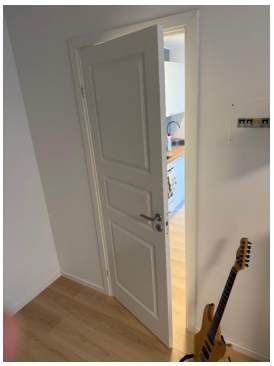
Boligen er oppført i 1987. Den gang var det ikke krav til radonsperre mot grunnen. Det foreligger ikke opplysninger om senere utførte radonforebyggende tiltak. Radonforhold kan ikke vurderes ved visuell befaring, og faktisk radonnivå kan kun dokumenteres ved måling.

Manglende dokumentasjon på radonsperre er normalt for boligens byggeår, men innebærer at konstruksjonen ikke har den radonbeskyttelsen som kreves ved nybygg i dag. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført, anbefales dette for å avklare radonnivået. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Dør mellom gang og kjøkken.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene består av malte plateoverflater med gulvbelegg ført opp langs vegger. Det er ikke dokumentert eget membransjikt bak platekledningen.

Vurdering av avvik:
• TG2 settes på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de malte plateveggene inngår i et dokumentert vanntett våtromssystem.

Malte platevegger må generelt skjermes mot direkte og regelmessig vannbelastning dersom overflatesystemet ikke er dokumentert som vanntett våtromssystem. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på vegg og gulvflater.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade, og utført hulltaking/ fuktundersøkelse har ikke gitt indikasjon på unormale fuktforhold i undersøkt område. Dette dokumenterer imidlertid kun forholdene på undersøkelsestidspunktet og er ikke en dokumentasjon på tettesjiktets utførelse eller resterende levetid.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder er det økt risiko for svekkelser i gulvbelegget og særlig ved skjøter, oppbrett, sluktilslutning, hjørner og gjennomføringer. Malte platevegger uten dokumentert vanntett sjikt bør ikke utsettes for direkte dusjvann. Dagens bruk av dusjkabinett bør derfor videreføres. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering, men full oppgradering av våtrommets tettesjikt og overflater må påregnes som et fremtidig tiltak.

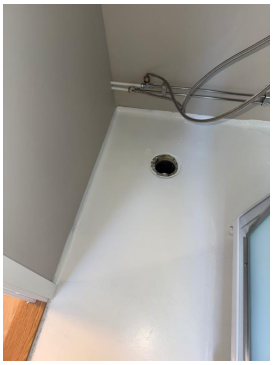
ETASJE > BAD/VASKEROM

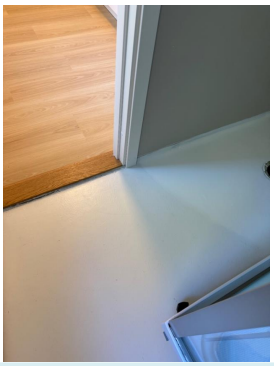
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvbelegg som også fungerer som membran.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Gulvbelegget fungerer som rommets vanntette sjikt (membran) og er fra byggeåret 1987. Tettesjiktet har betydelig alder og må anses å ha begrenset/ gjenværende brukstid. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt, og utført hulltaking/fuktundersøkelse har ikke påvist unormale fuktforhold i undersøkt område. Se eget punkt for hulltaking, ref. TG1.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke er registrert tegn til lekkasje eller unormale fuktforhold ved utførte undersøkelser, medfører alderen økt risiko for svekkelser i belegg, skjøter og tilslutninger mot sluk og øvrige gjennomføringer. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men gjenværende brukstid må anses som begrenset og usikker. Fornyelse av gulvbelegg/ tettesjikt må derfor påregnes som et fremtidig tiltak.
Ved fornyelse av gulvbelegget må tettesjikt, sluk og tilslutninger vurderes samlet, og arbeidet må utføres slik at våtrommets vanntette funksjon ivaretas.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Metallsluk i dusjsonen.
Gulvbelegg/ membran klemt under synlig klemring.
Gulvbelegget er nylig overflatebehandlet/ malt. Overflatebehandlingen endrer ikke vurderingen av tettesjiktets alder eller forventede gjenværende brukstid. Underliggende/ original overflate kan i begrenset grad vurderes visuelt etter overflatebehandlingen.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Sluket er fra byggeåret 1987 og har dermed oppnådd betydelig alder. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller vesentlig funksjonssvikt. På grunn av slukets alder må imidlertid gjenværende brukstid anses som begrenset. Eldre sluk og tilslutningen mellom gulvbelegg/ tettesjikt og sluk representerer et risikopunkt med hensyn til eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt utskifting. Alder medfører likevel økt risiko for svekkelser i sluk, pakninger og tettesjiktets tilslutning. Sluk og gulvbelegg/ tettesjikt bør ses i sammenheng, og utskifting må påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

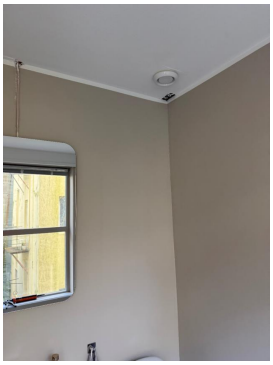
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt ventilasjonsavtrekk for bygget, i himling.
Tilluft via spalte under dør.



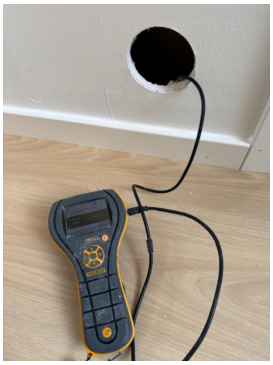
Ventilasjonsavtrekk i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

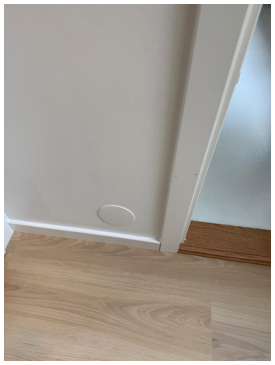
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført på kjøkken, i vegg som tilstøter badets/ vaskerommets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



Fuktmåling i bunnsvill.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Under/ overskap.
Laminert benkeplate.
Kjøkkenvask i stål.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn og platetopp.
Klikklaminat på gulv. Malte platevegger. malt platehimling med tradisjonell belysning.
Åpningsvindu på kjøkken.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved lufteventil på kjøkken og gjennom luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen er fornyet, herunder synlig røropplegg under kjøkkenvask og rørføringen på bad/ vaskerom. Røropplegget består av kobber og plastrør. Det er etablert synlig lekkasjesikring under kjøkkenvask. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Tilstandsgraden gjelder tilgjengelige og synlige deler av den fornyede installasjonen.



Nytt røropplegg under kjøkkenvask.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør.
Dokumentert utførelse.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres med sentralt avtrekk fra bad/ vaskerom. Tilluft til bad skjer via spalte under dør. Det er registrert lufteventil for uteluft på kjøkken, mens det ikke ble registrert egne tilluftsventiler i stue/ oppholdsrom. Kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet. På bakgrunn av begrenset tilluft til oppholdsareal settes TG2

Vurdering av avvik:

• Leiligheten ventileres med sentralt avtrekk fra bad. Det er etablert tilluft til bad via spalte under baderomsdør. Kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer luften tilbake til rommet, og inngår derfor ikke som avtrekk til det fri. Det ble ikke registrert egne tilluftsventiler for uteluft i stue/ oppholdsrom. Ventilasjonsløsningen vurderes samlet å ha begrenset dokumentert tilførsel av friskluft, og TG2 settes.

Konsekvens/tiltak

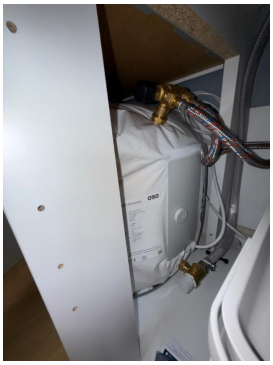
• Mangelfull tilførsel av uteluft kan redusere luftutskiftingen og medføre forhøyet luftfuktighet, lukt og redusert inneklima. Det sentrale avtrekket på bad er avhengig av tilstrekkelig erstatningsluft for å fungere etter hensikten. Det anbefales å undersøke om tilluft er ivaretatt på annen måte gjennom byggets ventilasjonssystem. Dersom tilfredsstillende tilluft ikke kan dokumenteres, bør etablering av egnede tilluftsventiler vurderes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 76 liter, fra 2024, montert under kjøkkenbenk ved vask.

Tilstandsrapport







Sikringsskap i gang i leiligheten.



Felles sikringsskap i fellesgang. Strømmålere i skapet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i leilighet og i fellesgang (felles sikringsskap).
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i felles sikringsskap i fellesgang.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Fra stue er det utgang til rømningsvei via felles rømningsterrasse (11,93 m²) for 3 leiligheter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

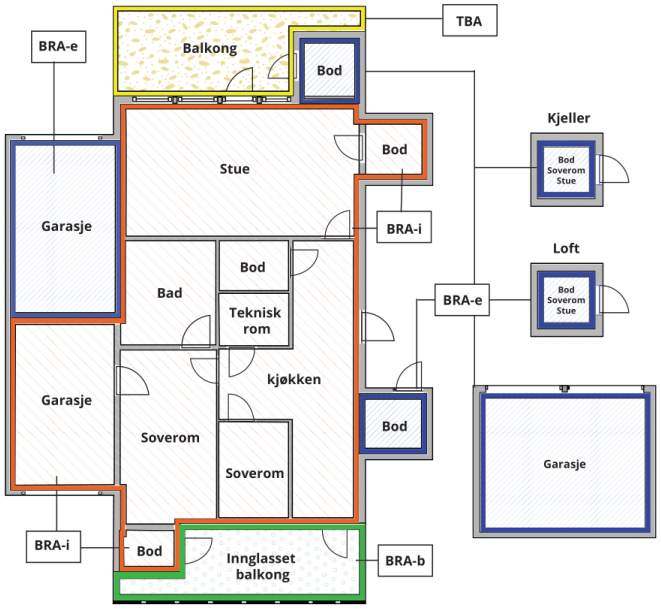
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	32	3		35	
SUM	**32**	**3**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Bodi samme etasje som leiligheten: 2,89 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppgradert/ oppusset før salg.

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1045		0	445.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sigurds gate 17

Hjemmelshaver
Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/BORETTSLAGET SIGURDSGT 17-19	945885882	H0206		Watne Øystein Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har svært god og sentral beliggenhet midt i Bergen sentrum.
Alt av byens fasiliteter i umiddelbar nærhet; universitet, skoler, barnehager, butikker, treningssentre, kaféer, gode turmuligheter; eks. Nygårdsaparken, Nordnesparken, Fløyen.
Mangfoldig kulturtilbud; f.eks. Grieghallen, noen få minutters gange.
Svært godt kollektivtilbud, både med tanke på busser, bybanen og tog.
16,2 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Boligmassen opptar tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

Egenerklæring

Sigurds gate 17, 5015 BERGEN

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sigurds gate 17	Sigurds gate 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005 med forbehold

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2005

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Watne, Øystein Johan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av leilighet, skiftet Max rør a/s ut alle vannrørene i leiligheten
.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Max rør a/s

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppgradering av kjøkken, ble det montert ny kurs til platetopp og komfyrvakt. Dokumentasjon ligger på boligmappa.
no

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Tekniske Gruppe

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nye stikk-kontakter og lagt opp strøm til ventilasjon over komfyr.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Max Rør a/s har fornyet alt av vannrør, i tillegg til ny varmtvannsbereder

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Max Rør a/s

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85742253

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øystein Johan Watne	**2026-09-07**

Identification

Øystein Johan Watne

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

Vedtekter

for Borettslaget Sigurdsgt.17-19 org nr 945885882 tilknyttet Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.desember 1987, sist endret den 10.05.2005, 27.05.2007 og 25.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslager Sigurdsgt. 17-19 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, deretter boligsøker utpekt av Bergen Kommune og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
For reparasjon og utskifting av terrassedører påfaller det andelseier en egenandel på 50%.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. . Det kan ikke velges flere enn en person fra hver boenhet i styret samtidig. Styret velger nestleder blant sine medlemmer

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når minst2 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning styrets eventuelle årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasjer

(1) Bestemmelsen omfatter 12 garasjeplasser i garasjeanlegg i kjelleren i Sigurdsgaten 17-19.

(2) Det er utstedt partialobligasjon for hver garasjeplass på opprinnelig innskudd (kr. 30.000,-) (Garasjeinnskudd).

(3) Obligasjonen (Garasjeinnskuddet) er knyttet til bestemte andeler i borettslaget og bare andelseiere i borettslaget kan eie garasjeinnskudd. Det kan bare knyttes ett garasjeinnskudd til hver andel.

(4) Original obligasjon deponeres hos forretningsfører og skal registreres på andelen i rettsregisteret for borettslaget.

(5) Obligasjonen kan overdras og knyttes til en annen andel i borettslaget.

(6) Ved salg av andel med tilknyttet garasjeinnskudd, kan andelseier enten selge innskuddet sammen med andelen eller overdra innskuddet til annen andelseier i borettslaget. Dersom innskuddet ikke er solgt til annen andelseier på tidspunktet for overdragelse av andelen til ny eier, følger garasjeinnskuddet andelen.

(7) Overdragelse av obligasjon skjer til pålydende, kr. 30.000,-.

(8) Ved overdragelse av obligasjonen gjelder ansiennitetsprinsippet blant dem som ønsker å kjøpe. Dette gjelder likevel ikke dersom obligasjonen overdras sammen med andelen den er knyttet til.

(9) Melding om overdragelse sendes til styret i borettslaget som ivaretar ansiennitetsprinsippet.

(10) Ved utleie av garasjeplass som borettslaget disponerer, går andelseiere foran andre. Ansiennitetsprinsippet gjelder ved salg/utleie av garasjeplasser som borettslaget disponerer.

(11) Overgangsregel: Hvor andelseier besitter garasjeinnskudd som ikke er knyttet til bestemt andel, selges innskuddet senest når andelseier fraflytter borettslaget til annen andelseier i borettslaget etter ansiennitet og knyttes til dennes andel. Dersom ingen andelseiere vil kjøpe garasjeinnskuddet, skal borettslaget innløse innskuddet og leie ut garasjeplassen inntil en andelseier i borettslaget vil kjøpe innskuddet.

(12) Punkt 4-2 om bruksoverlating i disse vedtektene anvendes så langt de passer ved bruksoverlating av garasjeplass.

(13) Styret kan utforme egne ordensregler for garasjeplassene.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

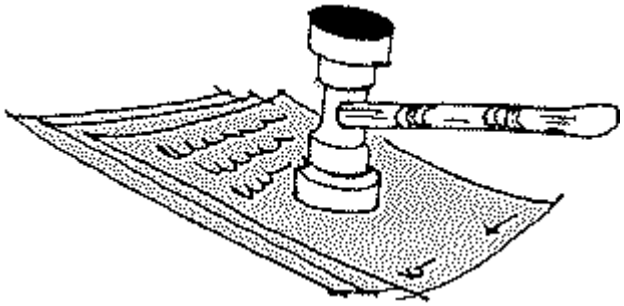
12-2 Forholdet til borettslovene

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

VESTBO

- for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET SIGURDSGATE 17-19

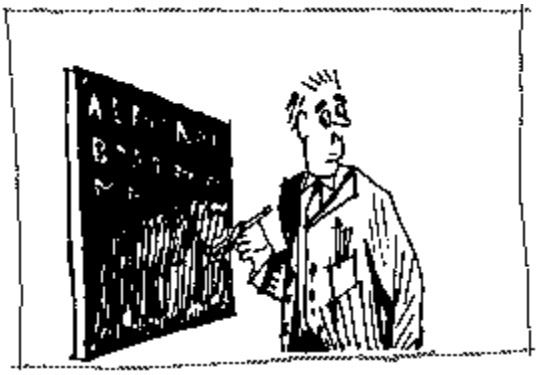


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren 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.
Sist endret 04.06.06.

1. Alminnelige ordensregler

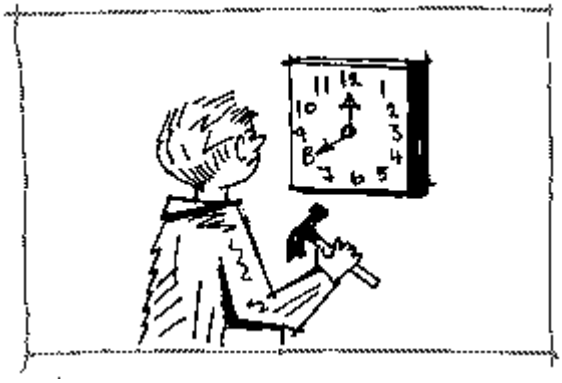


Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

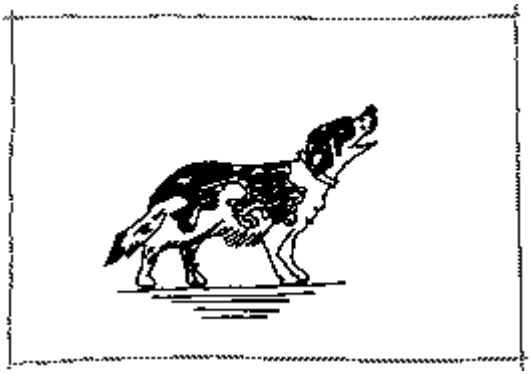
Fra og med 31.05.06 er røyking forbudt i alle borettslagets fellesareal. Fellesarealet omfatter m.a. garasjeanlegg, bossrom, felles gang- og trappeareal, heis, koft og borettslagets fellesterrasse i 3. etasje.

2. Boligen og boområdet

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



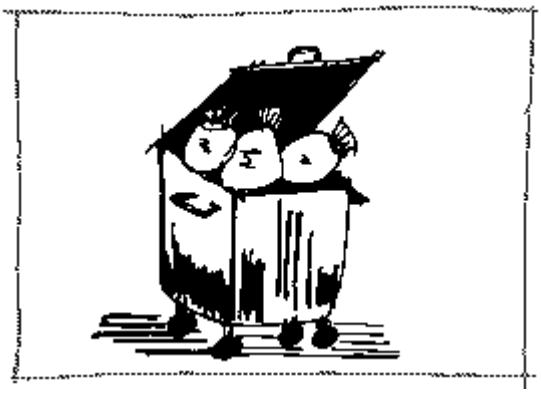
3. Regler for husdyrhold

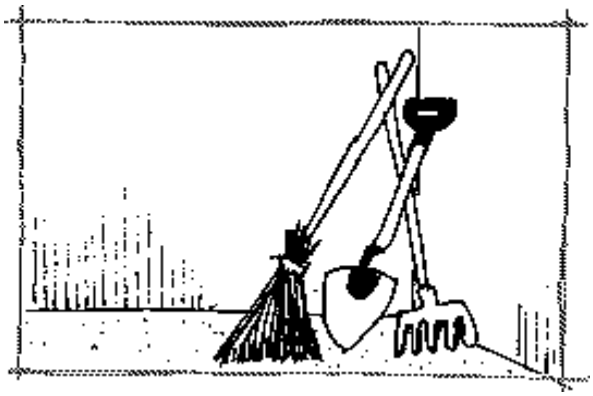


Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

4.Boss

Bossjaktene – hvor slike finnes – skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bossrom – hvor slike finnes må opprettholdes god orden..



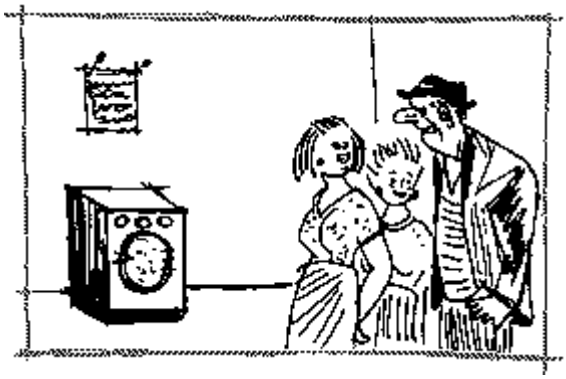


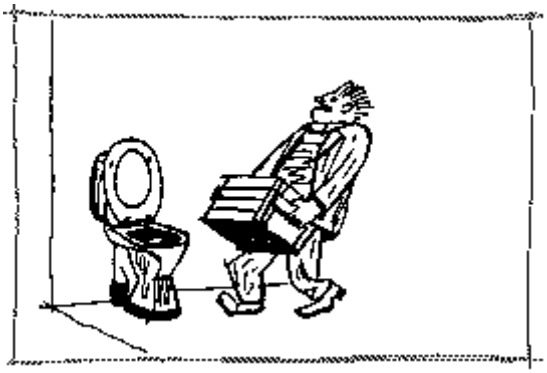
5. Renhold

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 borettslaget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i 1. etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeri – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplass kan kun benyttes 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.



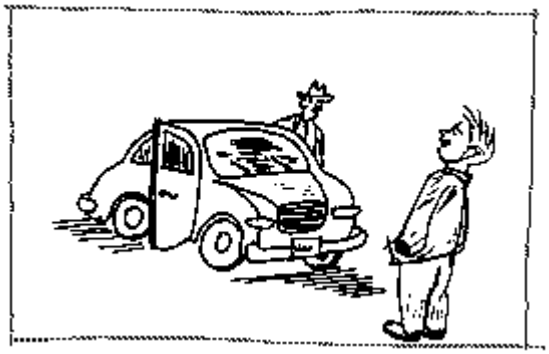


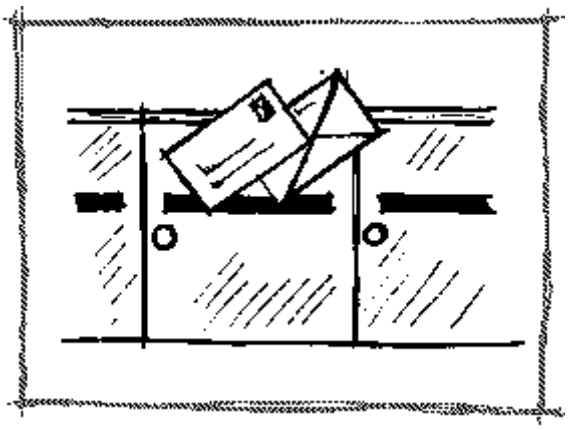
7. Bad, wc og ledninger

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

Søknader op oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplaser, må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på ansvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerking.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget 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 borettslaget.

11. Andre Bestemmelser

Innkalling til
Generalforsamling
Borettslaget Sigurdsgt 17-19



Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Andelseierne i Borettslaget Sigurdsgt 17-19 innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 08.06.2026. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Oddvars leilegheit i 5. etasje (503).

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Forslag om tilføying til burettslagets vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av styreleder
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Styrets sammensetning etter valget
- 6.5 Valg av valgkomité

7 Forslag om overføring av midlar frå heislån til burettslagets driftskonto

8 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

25.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår å videreføre same honorar for 2025 som for 2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlinga vedtek eit samla honorar på kroner 50.000 til fordeling blant styret sine medlemmar.

5. Forslag om tilføying til burettslagets vedtekter

I dag lyder § 8.1, pkt 2 i Borettslagets vedtekter som følgjer:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges

for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Styret foreslår å legge følgjande setning til dagens ordlyd:

"I tilfeller hvor det er nødvendig for å sikre sømløs erfaringsoverføring ved overgang fra et
styre til et annet, kan generalforsamlinga fastsette kortere funksjonstid enn 2 år for noen av de faste medlemmene."

Grunngiving:
Av omsyn til kontinuiteten i styrearbeidet, foreslår styret å føye setninga over til dagens ordlyd i § 8.1, pkt 2. Med tilføyinga unngår vi eit problem som elles kan oppstå dersom alle faste medlemmar går ut av styret samstundes.

Forslag til vedtak: Styret tilrår generalforsamlinga å føye følgjande setning til dagens ordlyd i § 8.1, pkt 2 av
burettslagets vedtekter:

"I tilfeller hvor det er nødvendig for å sikre sømløs erfaringsoverføring ved overgang fra et
styre til et annet, kan generalforsamlinga fastsette kortere funksjonstid enn 2 år for noen av
de faste medlemmene."

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

I år må ein eller to av dei faste styremedlemmane veljast for berre eitt år for å sikre saumlaus erfaringsoverføring ved seinare styreskifte.

6.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

7. Forslag om overføring av restmidlar frå heislån til burettslagets driftskonto

I samband med kalkuleringa av lånet til modernisering av heisen i 2025, la styret inn ein buffer på ca. 15% til uføresette utgifter. Etter at oppdateringa er betalt, utgjer bufferen ein unytta rest av lånet på kr 91.430. Styret ser i hovudsak to måtar å disponere den unytta resten på:

1. Den kan brukast tilå redusere ekstrakostnaden heislånet påfører andelseigarane med i gjennomsnitt ca. 36 kroner per månad.
2. Den kan overførasttil burettslagets driftskonto.

Av desse alternativa tilrår styret at generalforsamlinga vel det siste.

Grunngiving:

Økonomien i burettslaget er anstrengt, sidan vi manglar ein buffer til å stå imot dersom det skulle dukke opp ekstraordinære utgifter. I tillegg er årets budsjett - per 25.5.26 - i ferd med å knake litt i føyingane. Objektivt har såleis burettslaget eit behov for å styrke budsjettets driftskonto, som for i år er gjort opp med eit beskjedent overskot på kroner 20.000. Merk likevel at ei eventuell styrking neppe vil medføre at fellesutgiftene ikkje vil fortsette å auke i åra framover. Derimot vil den kunne bidra til at aukingane blir noko mindre og/eller færre enn elles.

Forslag til vedtak: Generalforsamlinga vedtek å overføre den unytta resten av heislånet til Handelsbanken på kr 91.430 til burettslagets driftskonto.

8. 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."

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Sigurdsgt 17-19 mandag 08.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Verksemdas art og lokalisering

Borettslaget Sigurdsgt 17-19 er eit samvirkeføretak som har som mål å gi andelseiegarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett) og til å drive verksemd i samanheng med dette.

Selskapet ligg i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møte i 2025. Blant dei viktigaste sakene:

– Styret har teikna avtale med Fredriksen brannkontroll om årleg ettersyn av brannvernutstyret i burettslagets fellesareal. To lekkasjar i brannslangar blei oppdaga og reparerte. I tillegg er skiltinga oppdatert i samsvar med forskrift.

– FireSafe har rehabilitert burettslagets røyklukesystem. I tillegg har styret teikna avtale med firmaet om årleg kontroll og vedlikehald av systemet.

– Styret har lagt ned eit betydeleg arbeid for å kartlegge vilkåra for vidareføring av rehabiliteringsprosjektet som blei gjennomført i 2021. Tre glasfirma var på synfaring i 2025 og gav omtrentlege tilbod på utskifting av vindaugsrekka i 1. etasje. På minussida viste ingen av firmaa særleg interesse for å følge opp saka. Ved utgangen av 2025 stod den i realiteten i stampe.

– I 2025 gjennomførte styret eit omfattande arbeid i samband med førebuing av ekstraordinær generalforsamling om heissaka. I november vedtok forsamlinga å "modernisere" burettslagets heis, finansiert gjennom eit eige banklån.

I 2026 vil styret mellom anna:

– avslutte arbeidet med modernisering av heisen (er avslutta per 27.5).

– forsere arbeidet med å ta att etterslep i HMS-saker.

– planlegge vidareføring av arbeidet med husets rehabilitering.

– søke etter løysingar på problemet med luktmigrasjon gjennom ventilasjonssystemet.

Vedlikehald og påkostnader

Styret har under året mellom anna gjennomført desse vedlikehaldsoppgåvene:

– Skifta låskasse og sluttstykke til inngangsdøra i 1. etasje.

– Installert nytt sluttstykke til døra mellom garasje og heisrom i kjellar.

– Skifta sylinder og nøkkelbrytar montert på veggen til venstre for inngangsdøra ute.

– Rehabilitert byggets brannventilasjonsluke-system og reparert brannslange i husets fellesareal.

– Skifta aluminiumsvindauge med defekt opningsmekanisme i leilegheit 101.

– Kjøpt inn og distribuert nye røykvarslarar med 10-års batteri til alle leilegheitene.

Mellom anna desse vedlikehaldsoppgåvene står att å planlegge/utføre:

– Førebyggande reparasjon av lekkasje i leilegheit 104.

– Brannvernøving.

– Reparasjon av skade på vegg i gangareal i 2. etasje.

– Reparasjon av dørklokkeknapp i 2. etasje

– Profesjonell gjennomgang av byggets elektriske anlegg.

– Profesjonell gjennomgang av byggets rør- og vassystem.

– Oppgåver i tilknyting til vidare rehabilitering av bygning.

– Oppgåver i tilknyting til løysing av byggets luktmigrasjonsproblem.

Internkontroll / HMS

Burettslaget nyttar Vestbo-HMS som HMS-system.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Burettslagets forretningsførar er Vestbo BBL.

Burettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vore If Skadeforsikring NUF.

Burettslaget har teikna desse forsikringane: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Burettslagets eigenandel ved skade er kr 15 000.

Har bebuar/andelseigar forårsaka skade, må personen sjølv dekke eigenandelen. Innbu og lausøyre må forsikrast av den enkelte bebuar/andelseigar.

Det er siste år registrert __1_skadesak. Årsaka var lekkasje.

Kontakt Vestbo for svar på spørsmål i skadesaker.

Styresamansetning/andre tillitsvalde

Styret har sidan avviklinga av ordinær generalforsamling torsdag 12.06.2025 bestått av:

Styreleiar, Oddvar Kjell Storebø
Styremedlem, Ann Elisabeth Thunes
Styremedlem, Roger Barsnes
Varamedlem, Kenneth Jonny Austevoll Garvik
Varamedlem, Henrik Fjellanger

Alle styret sine medlemmar er på val

Årsmeldingen er godkjent av styret.

121 Borettslaget Sigurdsgt 17-19 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 216 314	1 177 992	1 177 992	1 254 656
Andre inntekter	7	172 920	172 920	172 920	175 296
SUM INNTEKTER		**1 389 234**	**1 350 912**	**1 350 912**	**1 429 952**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	25 139	26 454	26 880	24 536
Styrehonorar	8	50 000	35 000	35 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	10 595	8 661	8 725	10 575
Forretningsførsel		65 269	61 578	65 272	67 880
Kontingent BBL		6 600	6 600	6 600	5 500
Andre honorarer		4 071	2 754	2 754	3 624
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		75 974	57 889	70 000	83 571
Energikostnader		66 796	87 742	105 000	66 140
Kommunale avgifter		304 289	263 742	280 834	335 796
Andre driftskostnader	9	340 750	228 229	233 351	266 804
Vedlikehold	10	211 179	164 641	130 000	184 050
SUM KOSTNADER		**1 169 162**	**951 790**	**973 416**	**1 106 976**
DRIFTSRESULTAT		**220 072**	**399 122**	**377 496**	**322 976**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 138	2 542	0	0
Finanskostnader		203 591	253 311	203 307	199 244
NETTO FINANSPOSTER		**-201 453**	**-250 769**	**-203 307**	**-199 244**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**18 618**	**148 353**	**174 189**	**123 732**
Overføringer og disponeringer		**18 618**	**148 353**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	18 887 954	18 887 954
Sum anleggsmidler		**18 887 954**	**18 887 954**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		28 749	0
Vestbo i mellomregning		0	120 942
Andre fordringer		206 102	202 379
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		17 061	0
Sum omløpsmidler		**251 912**	**323 321**
SUM EIENDELER		**19 139 866**	**19 211 275**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		**2 200**	**2 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 039 831	6 021 213
Sum opptjent egenkapital		**6 039 831**	**6 021 213**
Sum egenkapital	**4**	**6 042 031**	**6 023 413**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	4 450 995	4 539 390
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	8 109	0
Borettsinnskudd	6	8 195 800	8 195 800
Garasje innskudd	6	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld:		**13 014 904**	**13 095 190**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 313	0
Leverandørgjeld		33 386	87 164
Skyldig off. myndigheter		24 642	1 730
Annen kortsiktig gjeld		3 591	3 779
Sum kortsiktig gjeld		**82 931**	**92 673**
Sum gjeld:		**13 097 835**	**13 187 863**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 139 866**	**19 211 275**

Sted:_____, dato:_____

Oddvar Kjell Storebø	Roger Barsnes	Ann Elisabeth Thunes
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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

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 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**230 649**	**120 139**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	18 618	148 353
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-80 286	-37 843
B. Årets endring i disponible midler	**-61 668**	**110 510**
C. Disponible midler	**168 981**	**230 649**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	120 942
Kortsiktige fordringer	234 851	202 379
Kontanter og bankinnskudd	17 061	0
Omløpsmidler	**251 912**	**323 321**
Kortsiktig gjeld	**-82 931**	**-92 673**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**168 981**	**230 649**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 887 954
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 887 954
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 887 954
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

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 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	18 887 954
Sum	**18 887 954**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 200	0	2 200
Annen egenkapital	6 021 213	18 618	6 039 831
Sum egenkapital 31.12.	**6 023 413**	**18 618**	**6 042 031**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217526796**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.51 %
Betingelser:	Fast rente i 3 år
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 736 014
Lånesaldo 01.01:	4 539 390
Avdrag i perioden:	88 395
Lånesaldo 31.12:	**4 450 995**
Saldo 5 år frem i tid:	3 882 192

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	296 021	296 021
	2	284 892	569 784
	1	270 648	270 648
	1	247 055	247 055
	3	234 146	702 438
	1	231 920	231 920
	1	226 578	226 578
	1	202 541	202 541
	1	200 315	200 315
	1	192 302	192 302
	1	158 471	158 471
	1	155 355	155 355
	3	154 910	464 730
	1	149 568	149 568
	1	143 782	143 782
	1	138 885	138 885
	1	100 603	100 603

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	4 450 995	4 539 390
2248 Langsiktig Byggelån, med pantesikring	8 109	0
2250 Borettsinnskudd	8 195 800	8 195 800
2253 Innskudd garasjer	360 000	360 000
Sum	**13 014 904**	**13 095 190**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	172 920	172 920
Sum	**172 920**	**172 920**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	21 994	23 144
5020 Feriepenger	3 145	3 310
5330 Styrehonorar	50 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 151	8 195
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	443	467
Sum	**85 734**	**70 115**

Selskapet har en person ansatt med ca. 2 timer pr.uke.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	20 106	26 549
6391 Alarm og brannvern	77 332	0
6500 Verktøy	498	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 696	29 039
6790 Vakthold	0	372
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	177 767	170 919
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 351	1 351
Sum	**340 750**	**228 229**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 312	90 137
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 890
6640 Periodisk vedlikehold	143 868	45 444
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	30 999	26 170
Sum	**211 179**	**164 641**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank, pantesikret	kr. 300.000,-	31.12.2027

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sigurdsgt 17-19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Styreleder	Oddvar Kjell Storebø (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Roger Barsnes (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Ann Elisabeth Thunes (sign.)	31.03.2026

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 Borettslaget Sigurdsgt 17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sigurdsgt 17-19 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 borettslagets 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 borettslaget 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: Z74PB-1PXMT-DGBHX-EH9CE-WR6VB-0R25P

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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, 4. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z74PB-1PXMT-DGBHX-EH9CE-WR6VB-0R25P

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-04 21:52:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z74PB-1PXMT-DGBHX-EH9CE-WR6VB-0R25P

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til
Generalforsamling
Borettslaget Sigurdsgt 17-19



Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Andelseierne i Borettslaget Sigurdsgt 17-19 innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 12.06.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Hos Oddvar Storebø i 5. etasje.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av protokollvitne
- 1.5 Valg av referent
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Burettslagets heissituasjon

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foresår at samla godtgjæring til styret blir auka med kroner 15.000 til totalt kroner 50.000.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Ikkje på val.

5.2 Valg av styremedlemmer

Ikkje på val.

5.3 Valg av varamedlemmer

Skal veljast.

5.5 Valg av valgkomité

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."

7. Saker

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

7.1 Burettslagets heissituasjon

Styret har mottatt følgande forslag til vedtak frå Vegar Skau Ilseth:

- Styret bes innhente anbud og gå til anskaffelse av ny heis.

Forslagsstillar grunngir forslaget slik:

Dagens heisituasjon er totalt uholdbar. Slik vi har forstått den aktuelle situasjonen har det gjennom lengre tid vært gjort forsøk på å utføre reparasjoner og vedlikehold for å sikre en driftsstabilitet. Senere tids hendelser viser at dette ikke har lykkes. Vi er dermed i en situasjon hvor vi, til tross for det vi antar er betydelige utgifter knyttet til vedlikehold, ikke har en heis vi kan feste tillitt til og som vi aldri vet om vil fungere eller om vi vil bli stående fast i heisen. Dette er selvfølgelig en helt uakseptabel

situasjon, og det fremstår også som lite rasjonelt å påkoste ytterligere reparasjoner med fullstendig manglende resultat. Vi melder derfor inn følgende sak til generalforsamlingen: Styret bes fremlegge en detaljert oversikt over hvor mye kostnader som har påløpt til vedlikehold og reparasjoner av heisen de siste tre årene. Styret bes videre innhente anbud og gå til anskaffelse av ny heis. Sett i lys av at vi i dag har en heis vi ikke kan stole på i det hele tatt, og gjentatte forsøk på reparasjon ikke har lykkes, bør ytterligere kostnader knyttet til nåværende heis unngås, og heisen bør stenges av med mindre det kan gis en garanti for driftsikkerhet.

Forslag til vedtak: Styret ønskjer ein brei diskusjon av burettslagets heissituasjon velkommen, men tilrår per i dag ikkje kjøp og installasjon av ny heis. Til dømes tilrår alle fagfolk vi så langt har vore i kontakt med utskifting av heisens styringssystem, eventuelt + dør, for å få orden på problema vi slit med snarare enn sjølve heiskroppen. Prisforskjellen er også betydeleg. Mens utskifting av heisens styringssystem (+ ny heisdør) vil kome på ca. kr. 800.000, vil vi med utskifting av både styringssystem og heiskropp måtte rekne med eit utlegg på i overkant av kr. 1.500.000.

Både hovudforslaget over, og forslag i grunngivinga for det, tangerer spørsmål som styret har bestilt ei juridisk utgreiing av. Desse ventar vi til generalforsamlinga med å kommentere då utgreiinga skal føreligge.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Sigurdsgt 17-19 torsdag 12.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Sigurdsgt 17-19 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møte i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgåver har i perioden vore revisjon av husordensreglane og innføring av nye for kjellaretasjen og loft (med bod-område).

I året som kjem vil styret ha eit særleg fokus på heissituasjonen og forsterke oppfølginga av HMS-krav.

Vedlikehold og påkostninger

- Styret har i løpet av året skifta balkongdør mot bakgaard i 1. etasje (H0104) og kjøkkenvindauge i 2. etasje (H0206).

- Styret har i løpet av året kjøpt nye brannsløkkingsapparat til leilegheitene i 1. og 2. etasje.

- Forsikringssak: Legging av nytt golv etter vasskade på kjøkken i 4. etasje (H0403)

Blant vedlikehaldsoppgåvene som stod att å gjennomføre per 1.1.2025:

- Reparasjon av skade på vegg i 2. etasje

- Utskifting av vindauge i 1. etasje (H0101)

- Kontroll av byggets brannslangar

- Lukking av merknader frå Heiskontrollen

- Ettersyn/kontroll av husets elektriske anlegg

- Ettersyn/kontroll av røykluke i loftsetasjen

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Burettslaget abonnerer på Bevar-systemet.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 19.06.2024 bestått av:

Styreleder, Oddvar Kjell Storebø
Styremedlem, Ann Elisabeth Thunes
Styremedlem, Roger Barsnes
Varamedlem, Kenneth Jonny Austevoll Garvik
Varamedlem, Terje Nørjordet

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.06.2025

121 Borettslaget Sigurdsgt 17-19 RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 177 992	1 155 672	1 177 992	1 177 992
Andre inntekter	7	172 920	149 424	172 920	172 920
SUM INNTEKTER		**1 350 912**	**1 305 096**	**1 350 912**	**1 350 912**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	26 454	32 505	33 600	26 880
Styrehonorar	8	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	8 661	9 517	9 673	8 725
Forretningsførsel		61 578	58 704	61 578	65 272
Kontingent BBL		6 600	6 600	6 600	6 600
Andre honorarer		2 754	0	2 200	2 754
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		57 889	56 001	59 000	70 000
Energikostnader		87 742	109 896	92 000	105 000
Kommunale avgifter		263 742	261 977	265 057	280 834
Andre driftskostnader	9	228 229	260 504	230 532	233 351
Vedlikehold	10	164 641	131 081	129 000	130 000
SUM KOSTNADER		**951 790**	**969 786**	**932 740**	**973 416**
DRIFTSRESULTAT		**399 122**	**335 310**	**418 172**	**377 496**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 542	476	0	0
Finanskostnader		253 311	219 978	270 416	203 307
NETTO FINANSPOSTER		**-250 769**	**-219 502**	**-270 416**	**-203 307**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**148 353**	**115 808**	**147 756**	**174 189**
Overføringer og disponeringer		**148 353**	**115 808**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	18 887 954	18 887 954
Sum anleggsmidler		**18 887 954**	**18 887 954**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		120 942	572
Andre fordringer		202 379	139 000
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**323 321**	**139 572**
SUM EIENDELER		**19 211 275**	**19 027 526**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		**2 200**	**2 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 021 213	5 872 860
Sum opptjent egenkapital		**6 021 213**	**5 872 860**
Sum egenkapital	**4**	**6 023 413**	**5 875 060**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	4 539 390	4 577 233
Borettsinnskudd	6	8 195 800	8 195 800
Garasje innskudd	6	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld:		**13 095 190**	**13 133 033**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		87 164	13 060
Skyldig off. myndigheter		1 730	1 730
Annen kortsiktig gjeld		3 779	4 643
Sum kortsiktig gjeld		**92 673**	**19 433**
Sum gjeld:		**13 187 863**	**13 152 466**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 211 275**	**19 027 526**

Sted:_____, dato:_____

Oddvar Kjell Storebø	Roger Barsnes	Ann Elisabeth Thunes
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 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**120 139**	**119 832**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	148 353	115 808
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-37 843	-115 502
B. Årets endring i disponible midler	**110 510**	**307**
C. Disponible midler	**230 649**	**120 139**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	120 942	572
Kortsiktige fordringer	202 379	139 000
Omløpsmidler	**323 321**	**139 572**
Kortsiktig gjeld	**-92 673**	**-19 433**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**230 649**	**120 139**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 887 954
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 887 954
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 887 954
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

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
1100 Bygningsmessige anlegg	18 887 954
Sum	**18 887 954**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 200	0	2 200
Annen egenkapital	5 872 860	148 353	6 021 213
Sum egenkapital 31.12.	**5 875 060**	**148 353**	**6 023 413**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217526796**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.51 %
Betingelser:	Fast rente i 3 år
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 736 014
Lånesaldo 01.01:	4 577 233
Avdrag i perioden:	37 843
Lånesaldo 31.12:	**4 539 390**
Saldo 5 år frem i tid:	3 996 829

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	301 900	301 900
	2	290 550	581 100
	1	276 023	276 023
	1	251 961	251 961
	3	238 796	716 388
	1	236 526	236 526
	1	231 078	231 078
	1	206 563	206 563
	1	204 293	204 293
	1	196 121	196 121
	1	161 618	161 618
	1	158 441	158 441
	3	157 987	473 961
	1	152 539	152 539
	1	146 637	146 637
	1	141 643	141 643
	1	102 600	102 600

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	4 539 390	4 577 233
2250 Borettsinnskudd	8 195 800	8 195 800
2253 Innskudd garasjer	360 000	360 000
Sum	**13 095 190**	**13 133 033**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	172 920	149 424
Sum	**172 920**	**149 424**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	23 144	28 438
5020 Feriepenger	3 310	4 067
5330 Styrehonorar	35 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 195	8 944
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	467	573
Sum	**70 115**	**77 022**

Selskapet har en person ansatt med ca. 2 timer pr.uke.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	26 549	21 248
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 039	70 957
6790 Vakthold	372	3 942
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	170 919	163 075
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 351	1 283
Sum	**228 229**	**260 504**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	90 137	48 060
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 890	0
6640 Periodisk vedlikehold	45 444	24 227
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	26 170	58 794
Sum	**164 641**	**131 081**

Andre opplysninger

BRL har byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på kr. 300.000 frem til 31.12.2027

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sigurdsgt 17-19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Styreleder	Oddvar Kjell Storebø (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Roger Barsnes (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ann Elisabeth Thunes (sign.)	04.04.2025

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 Borettslaget Sigurdsgt 17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sigurdsgt 17-19 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 borettslagets 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 borettslaget 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: QPKW3-33WK6-3TOWQ-HQ4G7-R6U67-SMZUA

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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, 13. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QPKW3-33WK6-3TOWQ-HQ4G7-R6U67-SMZUA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2025-05-13 21:33:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QPKW3-33WK6-3TOWQ-HQ4G7-R6U67-SMZUA

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sigurdsgt 17-19 mandag 08.06.2026 kl. 18:30 - Oddvars leilegheit i 5. etasje (503).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Oddvar Storebø

Ann Elisabeth Thunes

Frøydis Myrvang

Roger Barsnes

Hilde Asperheim

Kenneth Jonny Austevoll Garvik

Ulrikke Hagebø

Henrik Fjellanger

Caroline Lund Follestad

Vegard Børdal

Nina Søvik Mjømen

Vedtak:
Fra andelseierne møtte:

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde 10 stemmeberettigede til stede.

Oddvar Storebø

Ann Elisabeth Thunes

Frøydis Myrvang

Hilde Asperheim (Roger Barsnes)

Kenneth Jonny Austevoll Garvik

Ulrikke Hagebø

Henrik Fjellanger

Caroline Lund Follestad

Vegard Børdal

Nina Søvik Mjømen

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Forslag Oddvar Storebø

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt:

Oddvar Storebø

1.4 Valg av referent

Forslag Roger Barsnes

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt:

Roger Barsnes

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Ulrikke Hagebø

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt:

Roger Barsnes

2. Årsberetning 2025

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår å videreføre same honorar for 2026 som for 2025.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Forslag om tilføying til burettslagets vedtekter

I dag lyder § 8.1, pkt 2 i Borettslagets vedtekter som følgjer:

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

Styret foreslår å legge følgjande setning til dagens ordlyd:

"I tilfeller hvor det er nødvendig for å sikre sømløs erfaringsoverføring ved overgang fra et styre til et annet, kan generalforsamlinga fastsette kortere funksjonstid enn 2 år for noen av de faste medlemmene."

Grunngiving:
Av omsyn til kontinuiteten i styrearbeidet, foreslår styret å føye setninga over til dagens ordlyd i § 8.1, pkt 2. Med tilføyinga unngår vi eit problem som elles kan oppstå dersom alle faste medlemmar går ut av styret samstundes.

Vedtak:
Styret tilrår generalforsamlinga å føye følgjande setning til dagens ordlyd i § 8.1, pkt 2 av burettslagets vedtekter:

"I tilfeller hvor det er nødvendig for å sikre sømløs erfaringsoverføring ved overgang fra et styre til et annet, kan generalforsamlinga fastsette kortere funksjonstid enn 2 år for noen av de faste medlemmene."

Vedtatt på generallforsamlingen

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

I år må ein eller to av dei faste styremedlemmane veljast for berre eitt år for å sikre saumlaus erfaringsoverføring ved seinare styreskifte.

Vedtak:
Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

Ann Elisabeth Thunes

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Roger Barsnes

6.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

Oddvar Storebø

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Henrik Fjellanger

Kenneth Jonny Austevoll Garvik

6.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Oddvar Storebø styreleder valgt for 2 år i 2026

Roger Barsnes styremedlem valgt for 2 år i 2026

Ann Elisabeth styremedlem valgt for 1 år i 2026

Henrik Fjellanger varamedlem valgt for 1 år i 2026

Kenneth Jonny Austevoll Garvik varamedlem valgt for 1 år i 2026

7. Forslag om overføring av restmidlar frå heislån til burettslagets driftskonto

I samband med kalkuleringa av lånet til modernisering av heisen i 2025, la styret inn ein buffer på ca. 15% til uføresette utgifter. Etter at oppdateringa er betalt, utgjer bufferen ein unytta rest av lånet på kr 91.430. Styret ser i hovudsak to måtar å disponere den unytta resten på:

1. Den kan brukast tilå redusere ekstrakostnaden heislånet påfører andelseigarane med i gjennomsnitt ca. 36 kroner per månad.
2. Den kan overførasttil burettslagets driftskonto.

Av desse alternativa tilrår styret at generalforsamlinga vel det siste.

Grunngiving:

Økonomien i burettslaget er anstrengt, sidan vi manglar ein buffer til å stå imot dersom det skulle dukke opp ekstraordinære utgifter. I tillegg er årets budsjett - per 25.5.26 - i ferd med å knake litt i føyingane. Objektivt har såleis burettslaget eit behov for å styrke budsjettets driftskonto, som for i år er gjort opp med eit beskjedent overskot på kroner 20.000. Merk likevel at ei eventuell styrking neppe vil medføre at fellesutgiftene ikkje vil fortsette å auke i åra framover. Derimot vil den kunne bidra til at aukingane blir noko mindre og/eller færre enn elles.

Vedtak:

Generalforsamlinga vedtek å overføre den unytta resten av heislånet til Handelsbanken på kr 91.430 til burettslagets driftskonto.

Enstemming vedtatt å overføre restbeløp kr 91430,- fra heislån til burettslaget driftskonto.

8. 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:

Oddvar Storebø ble valg som delegert til Vestbo generalforsamling

Protokoll for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Kjell Storebø (sign.)	09.06.2026
Sekretær	Roger Barsnes (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Ulrikke Hagebø (sign.)	09.06.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sigurdsgt 17-19 torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Hos Oddvar Storebø i 5. etasje.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Kenneth Jonny Austevoll Garvik

Ann Elisabeth Thunes

Hilde Asperheim

Oddvar Storebø

Roger Barsnes

Henrik Fjellanger

Frøydis Myrvang

Vedtak:
Ingen vedtak

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Generalforsamlinga blei avvikla på søndag 15. juni pga sjukdom.

Styret foreslo å løfte behandlinga av sak 7.1 på dagsordenen over i ei ekstraordinær generalforsamling. Styret viste til behovet for betre opplysing av saka som grunngiving, og at generalforsamlinga slutta seg til forslaget.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Oddvar Storebø

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt:

Oddvar Storebø

1.4 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Henrik Fjellanger

Frøydis Myrvang

1.5 Valg av referent

Roger Barsnes

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Roger Barsnes

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Roger Barsnes

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foresår at samla godtgjæring til styret blir auka med kroner 15.000 til totalt kroner 50.000.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Ikkje på val.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

5.2 Valg av styremedlemmer

Ikkje på val.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

5.3 Valg av varamedlemmer

Skal veljast.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Henrik Fjellanger

Kenneth Jonny Austevoll Garvik

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Oddvar Storebø styreleder valgt for 2 år i 2024

Roger Barsnes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ann Elisabeth Thunes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kenneth Jonny Austevoll Garvik varamedlem valgt for 1 år i 2025

Henrik Fjellanger varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

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:

7. Saker

7.1 Burettslagets heissituasjon

Styret har mottatt følgande forslag til vedtak;

Styret bes innhente anbud og gå til anskaffelse av ny heis.

Generalforsamlinga blei avvikla på søndag, med allmøte om heissaka i etterkant.
Ekstraordinær generalforsamling om heisen tek vi sikte på å avvikle i slutten av august.

Vedtak:

Protokoll for Borettslaget Sigurdsgt 17-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Kjell Storebø (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Roger Barsnes (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Henrik Fjellanger (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Frøydis Myrvang (sign.)	24.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Borettslaget Sigurdsgt 17-19 innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling mandag 03.11.2025 kl 18:00.

Generalforsamling vil bli holdt Hos Oddvar i 5. etasje

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

- 2.1 Heisprosjektet - Val av løysing

Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er oppførte som avgjerdssaker i innkallinga. Kvar andelseigar har ei stemme, og kvar person kan bare ha ei fullmakt. Fleire som eig ein andel saman, har til saman berre ei stemme.

24.10.2025

Styret

Vedlegg: Saksframlegg, stemmesetlar og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling

Heisprosjektet - Val av løysing

2.1 Heisprosjektet - Val av løysing

Styret har henta inn ekspertvurderingar om heisens tilstand og pristilbod på alternative måtar å sikre ei meir stabil drift. Overordna er det to alternativ å velje mellom:

Alternativ A: Modernisering av dagens heis
Modernisering betyr i hovudsak utskifting av heisens elektriske styringssystem. Dei siste åras ustabile drift skuldast i hovudsak feil i styringssystemet som det ikkje lenger blir produsert reservedelar til. I Alternativ A må generalforsamlinga velje mellom to underalternativ:

A1: Modernisering utan oppgradering av heiskupé og drivverk
Heisen får nytt styringssystem. Heiskupé og drivverk blir som før.

A2: Modernisering med oppgradering av heiskupé
I tillegg til nytt styringssystem, blir interiøret i heiskupéen oppgradert (tak og veggar blir rehabiliterte, kupéen får nye spegelflater, nytt lysarrangement osb.)

Alternativ B: Utskifting av dagens heis
Ved utskifting blir alt interiør og eksteriør skifta ut: ny heiskupé, nytt drivverk og nytt styringssystem.

Forslag til vedtak: runde 1, stemme for hvilke alternativ A som skal velges;

Alt A 1 0 stemmer

Alt A 2 9 stemmer for og 3 stemte blankt.

runde 2, stemme for hvilke alternativ som skal velges;

Alt A2 8 stemmer

Alt B 4 stemmer

Alt A2 ble valgt av generalforsamlinga med 8 mot 4 stemmer.

12 stemmer for at oppgradering blir lånefinansiert iht løsning Alt A2

Alternativ A1: Modernisering utan oppgradering av heiskupé

Kode for leilegheit	Dagens månadlege felles-utgifter*	Månadleg tilleggsutgift ved nytt lån†
H0101	2239	
H0102	3531	
H0103	3459	
H0104	4512	
H0105	5166	
H0201	3326	
H0202	4282	
H0203	5043	
H0204	5496	
H0205	4463	
H0206	3095	
H0301	5210	
H0302	3454	
H0303	6027	
H0401	5210	
H0402	3454	
H0403	6341	
H0501	5210	
H0502	3454	
H0503	6342	
H0601	3203	
H0602	6591	

Nedbetalingstid
30 år

Pluss-faktorar
– Løyser hovudproblemet med dagens heis
– Aukar forventa levetid med 15-30 år
– Tre års garanti på nye delar
– Saumlause etasje-stopp
– Meir solid heisboks enn i nye heisar
– Kortare nedtid for heisen ved utskifting

Minus-faktorar
– Kortare garantitid enn ved utskifting
– Ikkje universell utforming
– Høgare straumforbruk enn ved utskifting
– Heisen får ikkje eit friskare preg; oppgraderinga blir “usynleg” for pasasjerane.

* Summane i kolonna for dagens fellesutgifter inkluderer betaling for burettslagets felles Tv- og strøymingsavtale - pluss plass i garasjen for dei som disponerer det.

† Tilleggskostnadane er truleg kalkulert litt høgre enn dei vil ende opp som.

Pris: ca. kr 675.000

Alternativ A2: Modernisering med oppgradering av heiskupé

Kode for leilegheit	Dagens månadlege felles-utgifter*	Månadleg tilleggsutgift ved lån til heis†
H0101	2239	
H0102	3531	
H0103	3459	
H0104	4512	
H0105	5166	
H0201	3326	
H0202	4282	
H0203	5043	
H0204	5496	
H0205	4463	
H0206	3095	
H0301	5210	
H0302	3454	
H0303	6027	
H0401	5210	
H0402	3454	
H0403	6341	
H0501	5210	
H0502	3454	
H0503	6342	
H0601	3203	
H0602	6591	

Pris:
ca. kr 850.000

Nedbetalingstid
30 år

Pluss-faktorar
– ?
– ?
– ?
– ?
– ?

Minus-faktorar
– ?
– ?
– ?
– ?

* Summane i kolonna for dagens fellesutgifter inkluderer betaling for burettslagets felles Tv- og strøymingsavtale - pluss plass i garasjen for dei som disponerer det.

† Tilleggskostnadane er truleg kalkulert litt høgre enn dei vil ende opp som.

Alternativ 2: (Full) utskifting av heis

Kode for leilegheit	Dagens månadlege felles-utgifter*	Månadleg tilleggsutgift ved lån til heis†
H0101	2239	
H0102	3531	
H0103	3459	
H0104	4512	
H0105	5166	
H0201	3326	
H0202	4282	
H0203	5043	
H0204	5496	
H0205	4463	
H0206	3095	
H0301	5210	
H0302	3454	
H0303	6027	
H0401	5210	
H0402	3454	
H0403	6341	
H0501	5210	
H0502	3454	
H0503	6342	
H0601	3203	
H0602	6591	

Pris:
ca. kr 2.200.000

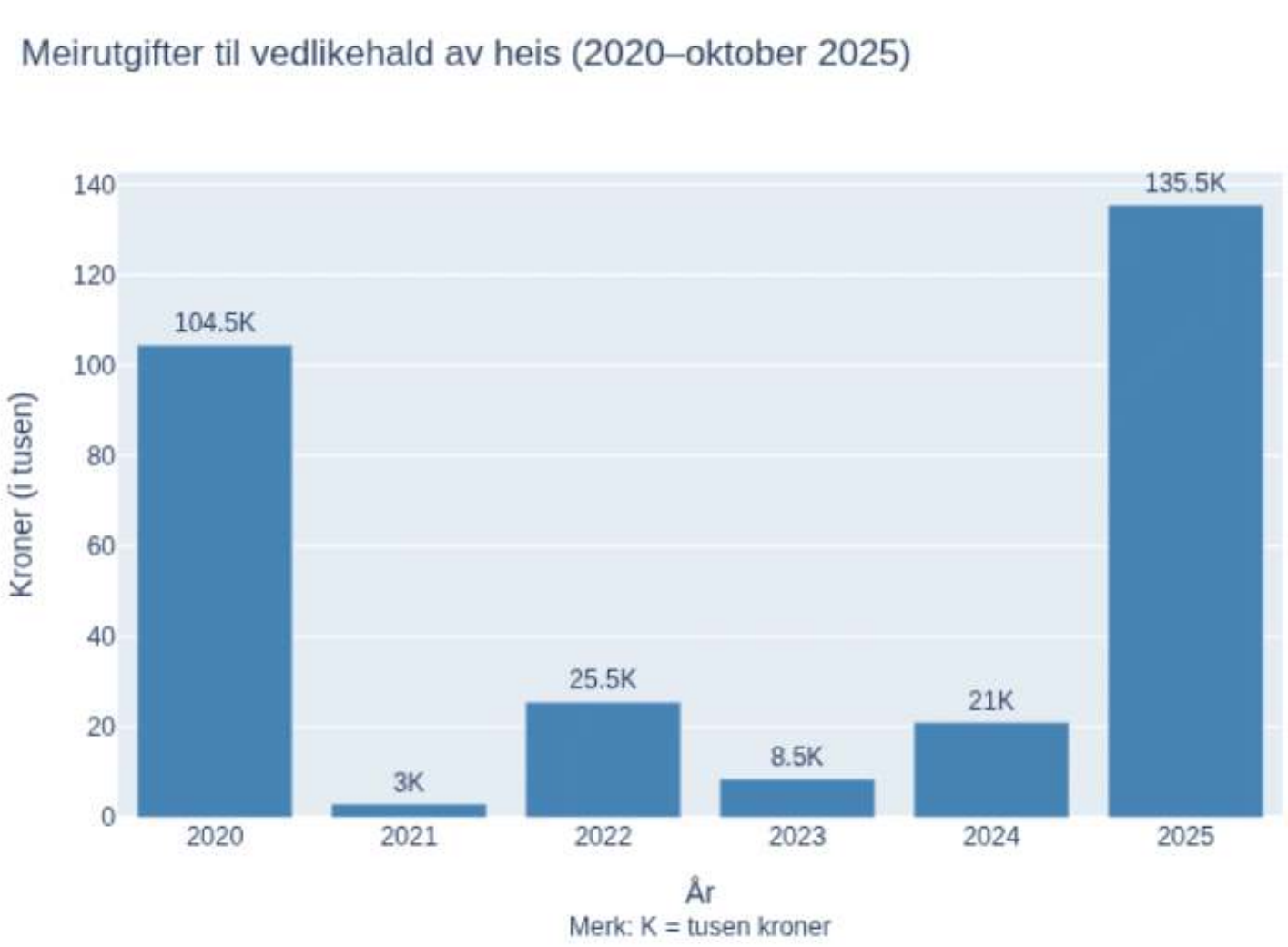
Nedbetalingstid
30 år

Pluss-faktorar
– ?
– ?
– ?
– ?
– ?

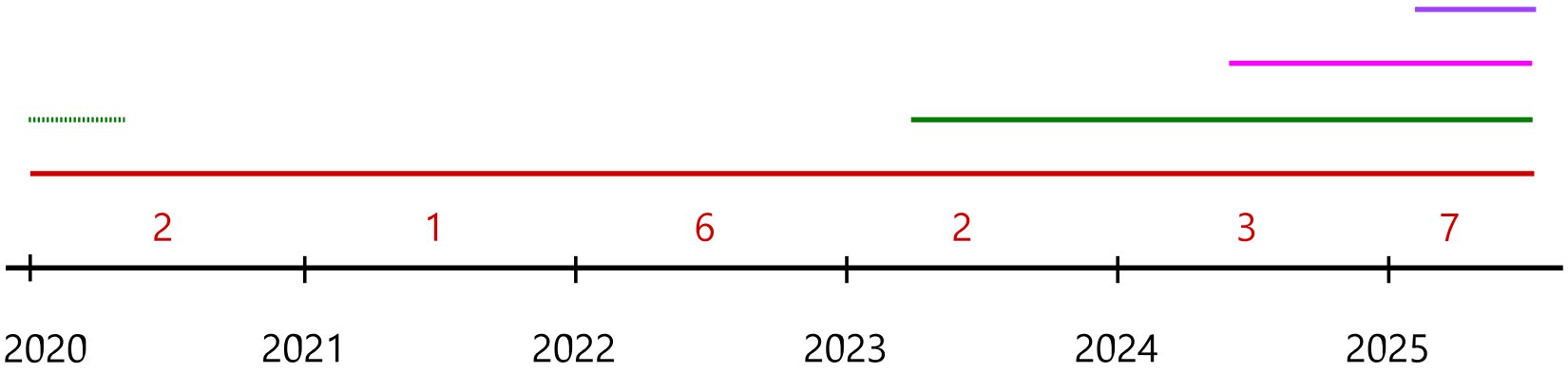
Minus-faktorar
– ?
– ?
– ?
– ?

* Summane i kolonna for dagens fellesutgifter inkluderer betaling for burettslagets felles Tv- og strøymingsavtale - pluss plass i garasjen for dei som disponerer det.

† Tilleggskostnadane er truleg kalkulert litt høgre enn dei vil ende opp som.


Meirutgifter til vedlikehald av heis (2020–oktober 2025)
Kroner (i tusen)
140
120
100
80
60
40
20
0
104.5K
3K
25.5K
8.5K
21K
135.5K
2020
2021
2022
2023
2024
2025
År
Merk: K = tusen kroner

Heisproblemas utvikling



- Vilkårleg om heisen opnar døra i etasjen den er bestilt til.
- Rapportar om at folk er ukomfortable med å ta heisen.
- Heisen stoppar, men døra opnar berre i etasjen lengst opp eller lengst ned ved samtidige bestillingar.
- Heisstansar.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

BORETTSLAGET SIGURDSGATE 17-19 holdt ekstraordinær generalforsamling mandag 03. november 2025 kl 18:00-

Sted; Leiligheten til Oddvar Storebø i 5. etasje

Dagsorden

1. Konstituering

1.1 Frammøte

Fra beboerne møtte 15 personer, herav 11 andelseiere. I tillegg ble det lagt fram 1 fullmakt.

Totalt 12 stemmer

Oddvar Kjell Storebø 503	(Styreleder)
Henrik Fjellanger 502	(Styremedlem vara)
Ann Elisabeth Thunes 105	(Styremedlem)
Kenneth Johnny Austevoll Garvik 501	(Styremedlem vara)

Roger Barsnes (Styremedlem), Hilde Asperheim 103

Ulrikke Hagebø 101

Frøydis Myrvang 601

Mette Karin Thomsen Cuomo, Thomas Cuomo 104

Laila Haugen 602

Caroline Lund Follestad 303

Nina Bech Sørensen, Vegard Skau Ilseth 401

Øystein Watne v/Ann Elisabeth med fullmakt 206

1.2 Innkalling og dagsorden ble godkjent

1.3 Valg av møteleder; Oddvar Kjell Storebø

1.4 Valg av referent; Roger Barsnes

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen; Ulrikke Hagebø

1.6 Valg av tellekorps; Henrik Fjellanger og Ann Elisabeth Thunes

2. Opptakt

Styreleder orienterte om litt av bakgrunnen for borettslagets krevende heissituasjon, illustrert med veksten i vedlikeholdsutgifter i perioden 2020 til oktober d.å og utviklingen langs mer fysiske og kvalitative parameter.

3. **Saker til behandling**

Generalforsamlinga hadde to saker til avstemming.

Under pkt. 3.1 skulle andelseierne stemme fram ett av tre løsningsforslag på heisproblematikken, utredet og presentert for generalforsamlinga av styret:

Alternativ A1: Utskifting av heisens elektriske styringssystem;

Alternativ A2: Utskifting av heisens elektriske styringssystem + oppgradering av heiskupéen;

Alternativ B: Full utskifting av heisen (ny heisstol, nytt drivverk og nytt styringssystem).

Under pkt 3.2 bad styret generalforsamlinga om tilslutning til følgende vedtak:

> Generalforsamlinga gir styret fullmakt til å lånefinansiere løysinga som generalforsamlinga stemmer fram. Lånesummen skal ikkje overstige prisen som er oppgitt for alternativet i presentasjonen på side 6, 7 eller 8.

Vedtak under pkt 3.1

Endelige stemmetall: Alternativ A1: 0; Alternativ A2: 8; Alternativ B:4. Oppsummert stemte andelseierne fram alternativet A2 med en totalkostnad beregnet til kroner 850.000 som generalforsamlingas foretrukne.

Vedtak under pkt 3.2

Generalforsamlinga vedtok enstemmig styrets forslag til lånefinansiering av heisløsninga under pkt. 3.1 over. Oppsummert tillates styret å oppta et lån med en øvre grense på kroner 850.000 for å finansiere løsningsalternativet A2 over.

Bergen, 7.11.2025

Møteleder
Oddvar Kjell Storebø

Valgt av generalforsamlinga
Ulrikke Hagebø

Boligopplysninger:

Borettslaget Sigurdsgt 17-19
Sigurds Gate 17-19
5015 BERGEN

Vår ref.: 121/20
Type: Tilknyttet brl (borettslag)
Eiere: Øystein Watne

Fødselsdato eier: 26.04.1976

Organisasjonsnr: 945 885 882
Andelsnr: 20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 882**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	3 218
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	664

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	163 874	Gjeld siste årsoppg.:	138 884
Klient ajourf. lån:	5 251 857	Klient gj. s. årsoppg.:	4 450 995

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217526796, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 4.51% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 27.08.2026: 4 405 012
Andel av saldo: 137 450
Første termin: 30.03.2022Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.03.2050)

Lånenummer: 95217666717, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 27.08.2026: 846 845
Andel av saldo: 26 424
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende
Rehabilitering Heis

Laget har byggelån hos Heder Bank på inntil kr 300.000,- frem til 31.12.2027. Dette skal brukes til vedlikehold/drift i laget. Lånet nedbetales over drift over 5 år. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Oddvar Kjell Storebø
Adresse:	SIGURDS GATE 17
Postnr/-sted:	5015 BERGEN
Telefon:	Mob.: 47254946
E-post:	oddvarsto@fastmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	138 884	Andre inntekter:	67
Annen formue:	5 020	Utgifter:	6 352		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	199 900
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	0020

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	164/1045
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615939

Boligopplysninger:

Borettslaget Sigurdsgt 17-19	**Vår ref.:** 121/20	**Fødselsdato eier:**	26.04.1976
Sigurds Gate 17-19	**Type:** Tilknyttet brl (borettslag)		
5015 BERGEN	**Eiere:** Øystein Watne		

Organisasjonsnr: 945 885 882

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	16.12.1987	SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Boligsøker utpekt av Bergen kommune				
	3 - Andelseier i Vestbo				

Fasiliteter:

LEIL.NR. 08/2

GENERELLE OPPLYSNINGER: Borettlaget Sigurdsgate 17-19 består av 22 leiligheter. I 1989 ble kontorlokalene 1 og 2 etg. omgjort til hybler/leiligheter. Fellesterasse på ca: 69 kvm. Nytt bossnett i 2016.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: . Et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

OPPVARMINGSTYPE: Varmegjennvinning

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sigurdsgt 17-19	**Vår ref.:**	121/20	**Fødselsdato eier:**	26.04.1976
Sigurds Gate 17-19	**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5015 BERGEN	**Eiere:**	Øystein Watne		

Organisasjonsnr: 945 885 882

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Øystein Watne

Andelseiers underskrift

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside - www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

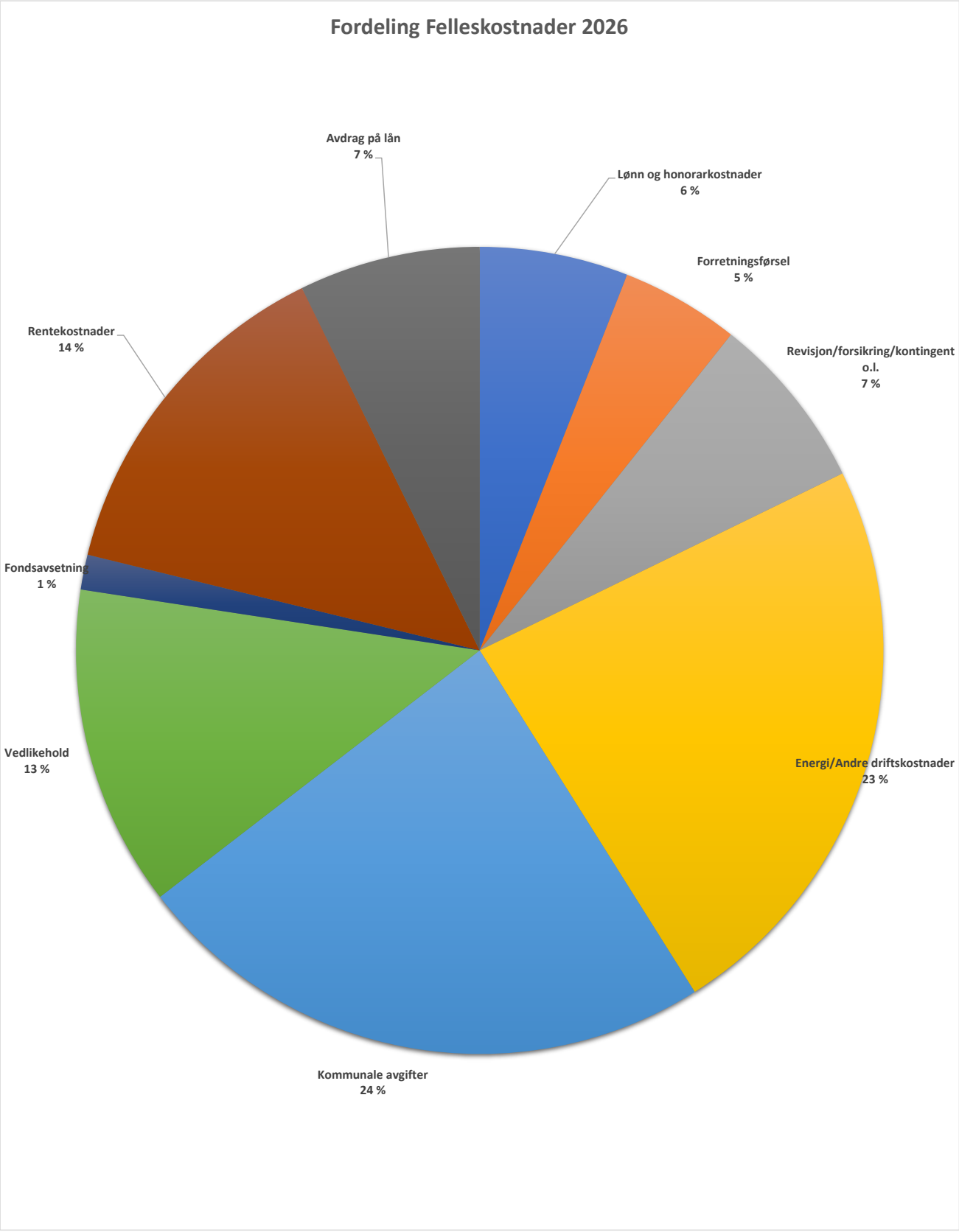
* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

121 Sigurdsgt. 17-19 BRL

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1045/0/0
Utlistet 27. august 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
261008968	Grunneiendom	0	Ja	445,1 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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5670000	30	BERGENHUS. SVERRES GATE MELLOM ENGEN KINO OG KONSERTPALEET	3	190000194
10910100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 769, HÅKONSGATEN - SVERRES GATE - SYDNESKLEIVEN - TEATERGATEN, KVARTALET FOLKETS HUS	3	190711140
10000	30	BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916 (tidligere D-1)	3	199938316
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/784	139282639-2	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203
164/784	139282612-1	Underbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	03.04.2020	201630986
164/784	139282612-2	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203
164/784	139282612-3	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203
164/1016	139282175-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	23.05.2025	202511106
164/1016	139282175-3	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	09.07.2026	202613062
164/963	139281721-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.08.2022	202220391

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 27. august 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.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

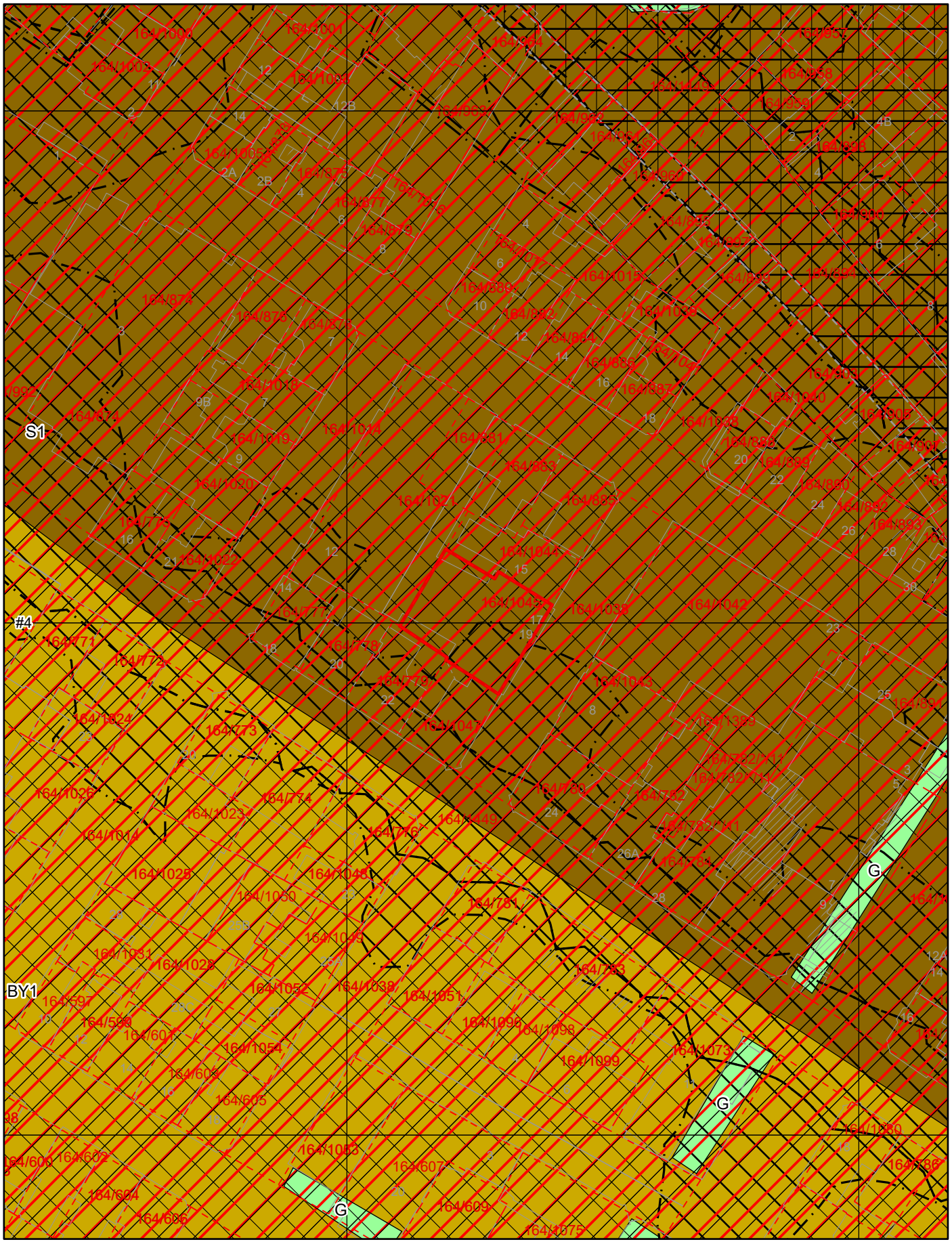
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1045/0/0
Adresse: Sigurds gate 17 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

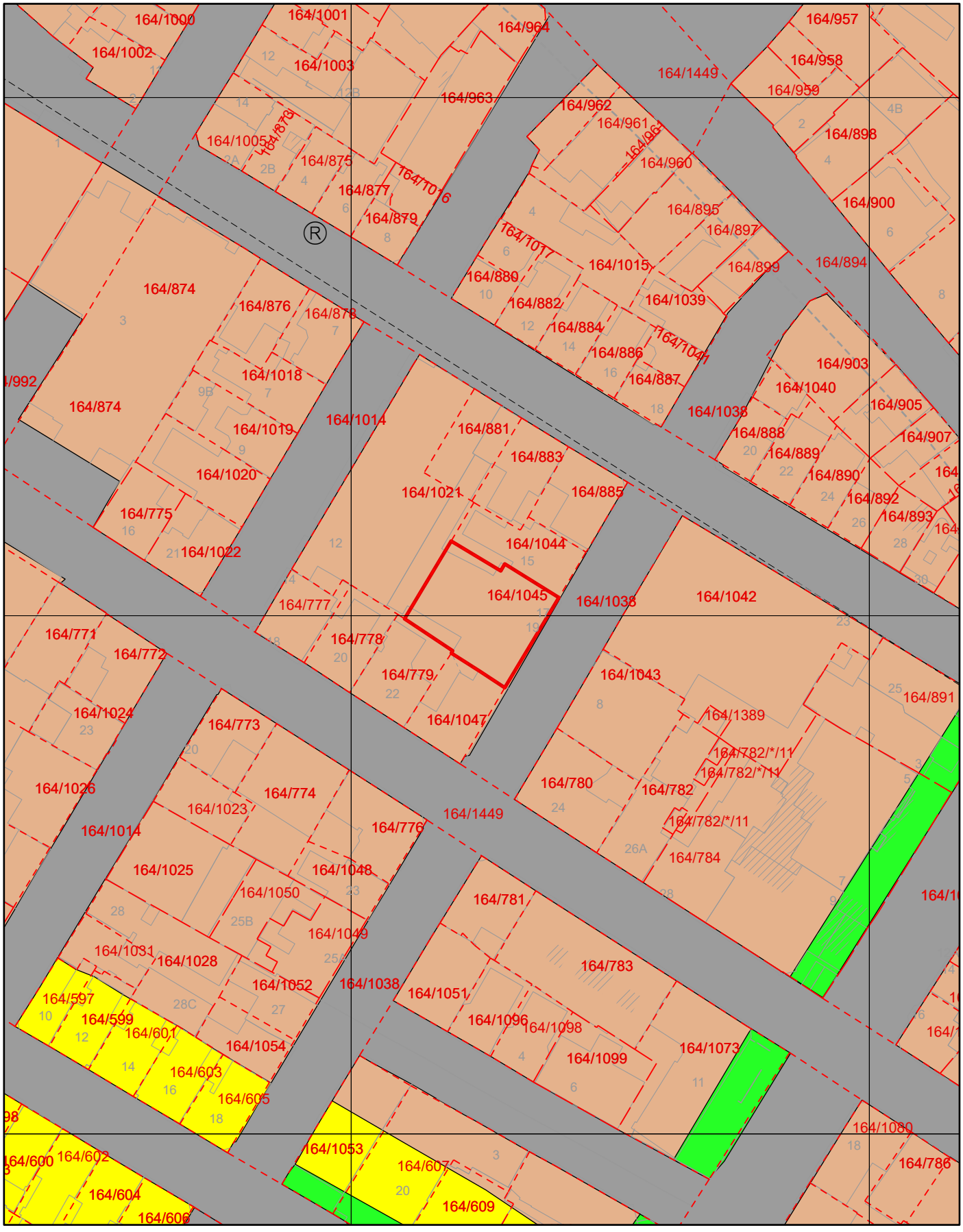
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1045/0/0
Adresse: Sigurds gate 17 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

B.LAGET SIGURDSGATE
SIGURDSGATE 17-19
5015 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 09.01.89 Vår ref. Snr 890028 Bergen, den 14.11.1989
AA/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:SIGURDS GATE 17-19 Eiendom: 1-0164-1045

Byggherre :B.LAGET SIGURDSGATE Adr.: SIGURDSGATE 17-19

Ansvarsh. :HAUKÅS JONAS Adr.:

Arbeidets art: INNR.AV LEILIGH. Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.01.89
Byggetillatelse gitt.....: 04.04.89

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Kopi: Ansvarshavende.

DataTrykk - Laser Sats 1131208

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen Bergen Rådhus Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 Telefax (05) 97 62 72

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

JOHANNESSEN BJØRN
C. SUNDTS GATEN 37
-5004 BERGEN

Arkiv 5210
Deres brev av 05.07.85 Vår ref. Snr 851858 Bergen, den 29.9.1987

F E R D I G A T T E S T

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:SIGURDS GATE 17-19 Eiendom: - -

Byggherre :JOHANNESSEN BJØRN Adr.:

Ansvarsh. :ARVE NIKOLAISEN Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIG/KONT/BUTIK

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 10.07.85
Byggetillatelse gitt.....: 07.04.86

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Kopi til:
Arve Nikolaisen
Spelhaugen 18

5033 FYLLINGSDALEN

DataTrykk — BERGEN

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.