



aktiv.

Garvergaten 10, 5054 BERGEN

**Solheim | Flott 2-roms leilighet
med en sentral beliggenhet på
Danmarks plass. Kort vei til "alt" av
servicetilbud!**



Eiendomsmegler | Jr. Partner

Tommy Myrtvedt

Mobil 980 86 325

E-post tommy.myrtvedt@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslie 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 66 300,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 167 540,-
Felleskostn.: Kr 4 279,-
Selger: Håkon Wangsmo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
P-rom/BRA: 61/61 m²
Tomtstr.: 3782 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 805
Andelsnr.: 171

Oppdragsnr.: 1505230105

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/ Tommy Hermansen Myrtvedt har gleden av å presentere Garvergaten 10. Leiligheten har en god standard med romslige rom og en praktisk planløsning. Fra leiligheten er det kort vei til f.eks. matbutikker, treningsentre og bybanen. Her kan du trives fra første stund!

Lite bruksslitasje
Solrik terrasse på 36 kvm
TV, internett og varmtvann inkludert i felleskostnadene
Ingen dokumentavgift
Stor solrik terrasse
Gangavstand til dagligvarebutikker, buss - og bybanestopp
Flotte turterreng i Byfjellene like i nærheten
Kort vei til Høyskoler og Universitet

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i P-rom:
Gang, bad/vaskerom, soverom, kontor, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen på visning - husk å melde deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	33
Energiattest	38
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 61kvm
P-rom 61kvm
BTA 66

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3782 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i en av Solheims mest populære boområder. Her bor man tilbaketrukket fra sentrumskjernen, samtidig som man har gangavstand til det meste en måtte trenge i hverdagen. Dagligvarebutikken Coop Extra og Kiwi kun et steinkast unna leiligheten. Videre er det større utvalg på Danmarks plass hvor du finner du noe for en hver smak. Området blomstrer nemlig av herlige avslappet spisesteder med riktig atmosfære. Kranen - Colonial i solhemsviken passer perfekt for en bedre frokost eller brunsj. Videre er det flere steder som absolutt er et verdt besøket! Bien som er inspirert av den franske bistrostilen med klassisk mat og drikke i ekte omgivelser. Mingle Gastrobar er en kombinasjon av restaurant og bar, med fokus på smaksrike småretter.

Nærmeste skole og barnehage er Ny-Krohnborg oppvekstun som er knappe 1 minutt spasertur unna leiligheten.

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet Handelshøyskolen BI, Høyskolen på Vestlandet og UiB.

For den aktive og turglade er det kort vei til flotte løyper opp Ulriken og Løvestakken, rundt Lungegårdsvannet eller de andre byfjellene. Om du foretrekker innendørs trening er det kort vei til en rekke sentre som bl.a. SiB trening, samt Stamina og Itrain på

Danmarksplass. Besøk gjerne også AdO Arena (Alexander Dale Oen Arena) som ligger på motsatt side av Lungegårdsvannet og er et svømmeanlegg med olympisk standard, sklier, stupebrett og varmekulp.

Nærmeste busstopp er Skrivergaten som ligger like ved leiligheten. Her går buss nummer 10 i retning Sentrum og Wergeland med hyppige avganger. Ønsker man å reise med Bybane, finner man nærmeste stopp ved Krohnsminde som er ca 3 minutter gange unna.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med korrigerte stålplater, mindre parti med trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er dekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte tre- og pvckarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Vinduer og ytterdører

Avvik: Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Både vannforsyningsrør og sluk er av eldre dato. Synlige kobberrør bør jevnlig kontrolleres for sprekker/lekkasjer.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avvik: Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det bør som et minimum gjennomføres el-kontroll av hele anlegget.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 61 kvm BRA / 61 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Gang(5,3m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(14m²), kontor(5,9m²), stue og kjøkken(27,7m²)

I tillegg medfølger en ekstern bod som ikke ble oppmålt på befaringsdagen.

Standard

Velkommen til Garvergaten 10!

Innvendige overflater

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Entré: Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre. Her får vi et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen en ekstern bod.

Stue: Romslig, lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning. De store vinduene sørger for at det kommer rikelig med naturlig lys inn og det er god plass til sittegruppe mellom stue og kjøkken.

Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert terrasse på 36 kvm. Her er det god plass til en sittegruppe og for eksempel en grill!

Kjøkken: Lys kjøkkeninnredning med slette fronter, 2 overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskum og ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Soverom: Leilighetens soverom er av god størrelse, og malt i tidsriktige farger som resten av boligen. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og en garderobeløsning.

Bad: Flott bad med varmekabler i gulv. Badet fremstår innbydende og delikat og er innredet med toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, skap over med speilfront, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Andre opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør av TV og internett (fiber) er Telenor og er inkludert i felleskostnadene. Hvis man vil ha ytterlige kanalpakker enn grunnpakken, må man betale selv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser (sone 12) . Borettslaget disponerer i tillegg 2 stk gjesteparkering på borettslagets tomt. Det er parkeringsforbud innad i laget.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003195551

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. 12

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi**Oppvarming**

- Varmekabler på badet

- Elektrisk oppvarming

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 759 911

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 735 681

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger

(der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, varmtvann, tv/internett (telenor), gangvask, innbetaling til dugnadskonto, renter og avdrag på lån og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 279

Andel Fellesgjeld

Kr 66 300

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

14.09.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solheim Borettslag

Organisasjonsnummer

953459361

Andelsnummer

171

Om borettslaget

Solheim borettslag består av 245 leiligheter og har som hovedmål å leie ut borettslagets boliger til sine andelseiere. Laget holder til i Bergen kommune. Felleslokalet i Løbergsveien 30 kan leies ut til diverse formål innenfor og utenfor laget. For boende i laget kan lokalet leies fra 60 årsdager og oppover, og for ikke-boende kan lokalet leies fra 70 årsdager og oppover. For boende og ikke-boende kan også lokalet leies til: barnedåp, barneselskaper, konfirmasjoner og ellers rolige arrangementer. Lokalet har en kapasitet på ca. 40 personer og totalt røykeforbud.

Vedlikeholdsmann Arne Steffensen er fast ansatt i Solheim Borettslag. Han arbeider med vedlikehold i laget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95247112945

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,05%

Andel av saldo: 66 300,-

Innfrielsesdato: 31.12.2029

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans. Avtalen er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

På ekstraordinær generalforsamling 1. november ble det vedtatt rehabilitering, som vil starte juni 2025. Den vil være ferdig til våren 2027. Totalt har rehabiliteringen en kostnadsramme på ca kr 245 millioner. Samlet sum på lån vil da bli kr 265 millioner kroner, som utgjør ca. kr. 1,08 million i snitt per andel (Dette er bare et foreløpig estimat

og vil trolig bli noe lavere iflg styrelder) Anbud på porsjektet jobbes med i skrivende stund.

Rehabiliteringen innebærer tak, fasade, rørstammer, vinduer og dører mm.

Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret, og ny andelseier skal møte opp på styrekontoret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er personlig fremmøte, borettslaget har åpent kontor hver tirsdag mellom 18.30 og 19.30.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Skal søkes om til styret. Kun lov med hund og katt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det betales for dugnad i felleskostnadene, og andelseierne vil få tilbakebetalt hvis det jobbes dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 805 i Bergen kommune. Andelsnr. 171 i Solheim
Borettslag med orgnr. 953459361

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/158/805:

15.12.1982 - Dokumentnr: 29668 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:158 Bnr:272

30.12.1982 - Dokumentnr: 31171 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 6588/7995

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1407/7995

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 592583 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:805

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.12.1982 som omhandler
bolighus/garasje - nybygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.12.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsforhold

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL

Ikrafttrådt: 03.07.1923

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

Sentrumsformål Byfortettingssone BY2 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Historiske veifar 11,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Luftkvalitet - gul sone 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Vei støy - gul sone 39,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:

70240000 35 ÅRSTAD. GNR 159 BNR 133, DELFELT S11 MINDEMYREN

63890000 35 ÅRSTAD. GNR 159 BNR 52 MFL., REPERBANEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

159/611 Garasjeuthus anneks til bolig. Rammetillatelse 09.05.2020

159/611 og 612. Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse

09.05.2020. Bygget blir synlig fra boligens vestsida og det må påregnes noe støy i byggeperioden. Se vedlagt basiskart.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

66 300 (Andel av fellesgjeld)

3 156 300 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

3 167 540 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Vederlag: 39 900,-

Grunnpakke: 14 000,-

Markedspakke: 13 900,-

Oppgjørshonorar: 6 990,-

Tilrettelegging: 9 900,-

Oppdragsansvarlig

Tommy Myrtvedt

Eiendomsmegler | Jr. Partner

tommy.myrtvedt@aktiv.no

Tlf: 980 86 325

Ansvarlig megler

Tommy Myrtvedt

Eiendomsmegler | Jr. Partner

tommy.myrtvedt@aktiv.no

Tlf: 980 86 325

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

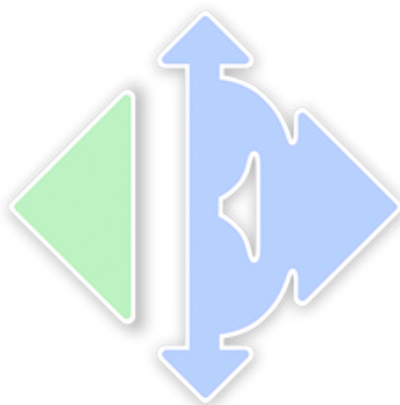
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

14.03.2024

Vedlegg

Leilighet
Garvergaten 10
5054 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 30/08/2023

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 805
Hjemmelshaver:	Håkon Wangsmo
Tomt:	3 782 m ²
Byggeår:	1982
Andelsnummer:	171
Seksjonsnummer:	-
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håkon Wangsmo
Befaringsdato:	21.08.2023
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med korrigerte stålplater, mindre parti med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte tre- og pvcrammer. Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Per Arne Netland

Kontaktperson: Per Arne Netland

Beliggenhet:

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet på Solheimsviken. Fra boligen er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra boligen er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av boligen, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarks plass.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 459 361

Navn/foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 31.10.1978

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til terrasseplatting på 36m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod, ikke oppmålt på befaringsdagen.

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Felleskostnader:

-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. Etasje	61	0	61	66
Sum bygning	61	0	61	66

P-ROM:

Gang(5,3m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(14m²), kontor(5,9m²), stue og kjøkken(27,7m²).

S-ROM:**MERKNADER OM AREAL:**

Primærrom og sekundærrom som til sammen utgjør BRA er oppmålt med laser på stedet. BTA er beregnet areal.

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

30/08/2023



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingene.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

I dusjsonen er det ujevne overganger/ujevn montering av flis nederst i hjørnet.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot naboileilighet, eller innredning på motsatt side (lite kontroll muligheter før hulltaking). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, skap over med speilfront, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, 2 overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene er fra 1982 i stuen, vinduet på soverommet er fra 2023, øvrige vinduer ble skiftet i 2005/2006.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belstning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på 36m².

Terrasseplattningen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Både vannforsyningsrør og sluk er av eldre dato. Synlige kobberør bør jevnlig kontrolleres for sprekker/lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppleggsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Det er ikke opplyst årstall for forrige tilsyn av anlegget.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det bør som et minimum gjennomføres el-kontroll av hele anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Både vannforsyningsrør og sluk er av eldre dato. Synlige kobberør bør jevnlig kontrolleres for sprekker/lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det bør som et minimum gjennomføres el-kontroll av hele anlegget.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505230105	

Selger 1 navn
Håkon Wangsmo

Gateadresse	
Garvergaten 10	

Poststed	Postnr
BERGEN	5054

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505230105

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HW

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad/vaskerom/dusj
Arbeid utført av	Svalland VVS

Filer

[Faktura 67393.pdf](#) [badEldokumentasjon3.pdf](#) [badEldokumentasjon2.pdf](#) [badEldokumentasjon1.pdf](#)
[badEldokumentasjon4.pdf](#) [badEldokumentasjon5.pdf](#) [bad3.pdf](#) [bad2.pdf](#) [bad1.pdf](#) [bad5.pdf](#)
[bad4.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt
-------------	------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BKK kontroll 2022 - se vedlagt, ingen feil
-------------	--

Filer

[314313135419652.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse rekkverk ble utbedret fundament til av selger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har foretatt radonmåling i 2021.

- 21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

0

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fremmet forslag til utbedring av borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505230105

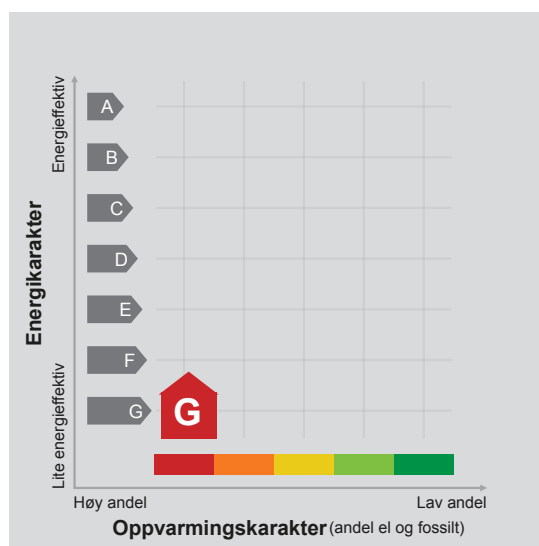
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Wangsmo	d2d56bdb18ac76604898a5 edea28eac62364c4a2	25.09.2023 12:31:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505230105

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Garvergaten 10
Postnummer	5054
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	805
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139748190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cda5b3fc-f26c-4849-b5bf-66c2774e87b3
Dato	22.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

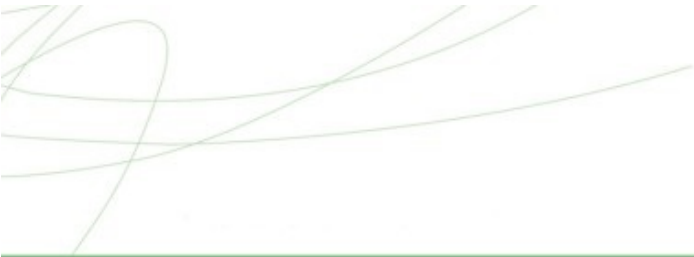
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

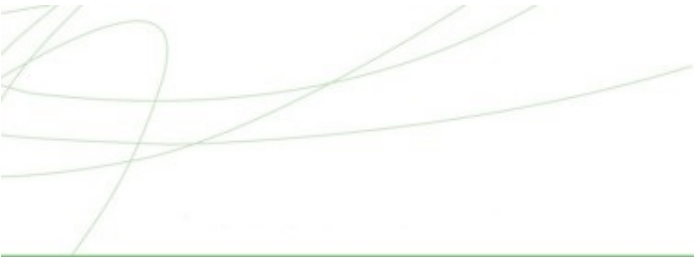
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

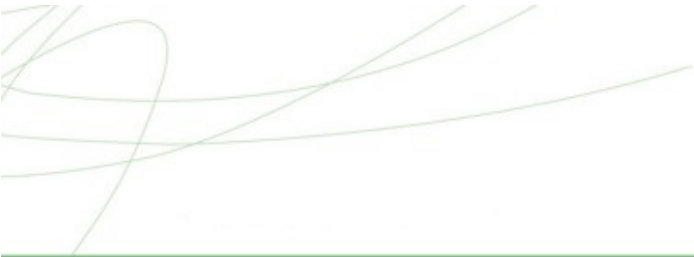
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Garvergaten 10
Postnummer: 5054
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 22.09.2023 8:49:13
Energimerkenummer: cda5b3fc-f26c-4849-b5bf-66c2774e87b3

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 805
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139748190

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

GENERALFORSAMLING I SOLHEIM BORETTSLAG,

DEN 28. april 2022, kl. 18.30

Til stede fra styret: Per Arne Netland, Nihad Kovacevic, Tordis Giæver Træland, Kjell Lygren
og varamedlemmer Bente Alvheim og Vedran Sehic.
Til stede fra BOB: Brita Klyve

DAGSORDEN:

1 KONSTITUERING

1.1 Godkjenning av innkalling

- **Innkalling er godkjent**

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Per Arne Netland

Vedtak: Per Arne Netland er valgt

1.3 Valg av referent

Styret foreslår Nihad Kovacevic

Vedtak: Nihad Kovacevic er valgt

1.4 Valg av 2 protokollunderskrivere

Vedtak: Heidi Wallevik og Reidun Fjæren

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak: Åshild Vige og Svein Hovland

1.6 Godkjenning av fullmakter

Vedtak: Antall andelseiere til stede: 36
Antall fullmakter: 2
=Antall stemmeberettiget: 38

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

HW
NK

2 ÅRETS BERETNING FRA STYRET FOR 2021

Styrets innstilling: Tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

Hvem hadde ordet: Reidun Fjære, Stein Valestrand, Inger Anne Blomvik, Britt Edvardsen, Anita Amundsen, Joakim Johnsen, Katrine Holte og Katrine Grotle.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styrets innstilling: Godkjennes.

Vedtak: Godkjent

Hvem hadde ordet: Anne Karin Larsen, Reidun og Gunnar Fjæren, Katrine Grotle, Anita Amundsen, Inger Anne Blomvik, Roar B Olsen.

4 INNKOMNE FORSLAG:

4-1: UTLEVERING AV NØKLER TIL BEDRIFTER SOM ØNSKER TILGANG

(Vedlegg sak 4-1) Forslagsstiller Petter Kverneng

Styrets innstilling til vedtak:

Styret mener at det ikke er tillatt å levere ut nøkler for å komme inn i borettslaget til bedrifter som ønsker tilgang til borettslaget.

Dette går på beboernes sikkerhet og trygghet.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt (avstemning 19 -16)

Hvem hadde ordet: Petter Kverneng, Torhild Jordal, Gudrun Einbu, Stein Valestrand, Gunnar Fjæren, Joakim Johnsen, Katrine Grotle.

4-2: ENERGIEFFEKTIVISERING.

Andelseierne ber om at tiltak for energieffektivisering i borettslagets bygninger prioriteres. Styret får utarbeidet en plan for energiøkonomisering (enøk), Planen skal utarbeides med fagkyndig bistand, beskrive tilstand, anbefalinger og forslag om aktuelle tiltak inkludert kostnadsoverslag. Planen skal være klar i løpet av 2022, fremføres neste generalforsamling. Forslagsstiller Roald Bruen Olsen.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget slik det foreligger avvises. Samtidig ønsker styret å fremme et forslag om droneinspeksjon og termisk rapport. Dette som del av en vedlikeholdsplan.


NK

Vedtak: Styrets forslag er vedtatt (avstemning 35 for styrets forslag – 3 for Roald B.O.)

Hvem hadde ordet: Roald B. Olsen, Per Arne Netland, Radney Thomsen, Torhild Jordal, Katrine Grotle, Britt Edvardsen, Reidun Fjæren, Joakim Johnsen.

4-3: SMS-Varsling og Info via E-post.

Det foreslås at styret i Solheim Borettslag, og vaktmester, tar i bruk tekstmelding (SMS) når andelseierne skal informeres enkeltvis eller i fellesskap om mer eller mindre akutte situasjoner.

Forslagsstiller Roald Bruen Olsen

Styrets innstilling til forslag 4-3:
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Vedtak: Forslag er vedtatt

Hvem hadde ordet:

4-4 GARASJEVEDTEKTER:

(Vedlegg sak 4-4)

Styrets innstilling til vedtak. Foreslås godkjent.

Vedtak: Utsettes – til møte med garasjeiere

Hvem hadde ordet: Reidun og Gunnar Fjæren, Gudrun Einbu.

5 VALG AV DELEGATER TIL BOBS GENERALFORSAMLING 2022

Styrets forslag:

Generalforsamlingen i Solheim Borettslag gir styret fullmakt til å velge/utpeke 3 kandidater som delegater til BOBs Generalforsamling. Generalforsamlingen i Solheim Borettslag setter som krav at delegatene velges av og blant styrets medlemmer med vararepresentanter. Styreleder bør være en av delegatene.

Vedtak: Styrets forslag er vedtatt

Hvem hadde ordet.

6 GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Styret foreslår ingen endring.

Valgkomiteens leder: Kr. 6.000,-

Valgkomiteens medlemmer kr. 4.000,-

HW
NK

Det forutsettes at valgkomiteen består av maksimum 3 personer valgt av Generalforsamlingen i Solheim Borettslag.

Vedtak: Godkjent – ingen endring (totalt nok 14.000,00)

Hvem hadde ordet:

7 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen foreslår ingen endring i honorar til styret.- NOK 342.750,00

Vedtak: Godkjent – ingen endring

Hvem hadde ordet.

8 VALG

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styremedlem *1	Inger Anne Blomvik	2 år
Styremedlem *2	Joakim Johnsen	2 år
Vamedlem	Bente Alvheim	1 år
Vamedlem	Vedran Sehic	1 år

*1 – avstemning – Inger Anne Blomvik 21 stemmer – Kjell Lygren 13 stemmer

*2 – avstemning – Joakim Johnsen 23 stemmer – Tordis G.Træland 11 stemmer

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Per Arne Netland	1 års gjenværende
Styremedlem	Nihad Kovacevic	1 års gjenværende
Styremedlem	Inger Anne Blomvik	2 år
Styremedlem	Joakim Johnsen	2 år
Vamedlem	Bente Alvheim	1 år
Vamedlem	Vedran Sehic	1 år

HW
NK

9 VALG AV VALGKOMITE

Flg. ble valgt:

- Radney Thomsen
- Fadil Duratovic
- Anita Amundsen

Underskrifter:

Møteleder

Per Arne Netland (s)

Referent

Nihad Kovacevic (s)

Protokollunderskriver

Reidun Fjæren (s)

Reidun Fjæren

Protokollunderskriver

Heidi Wallevik (s)

Heidi Wallevik

GENERALFORSAMLING I SOLHEIM BORETTSLAG,

den 27. april 2023, kl. 18.30

DAGSORDEN:

1 KONSTITUERING

1.1 Godkjenning av innkalling

Godkjennes med følgende bemerkninger:

- Grastveit bemerker at det mangler en innsendt sak.
- Roald B. Olsen ønsker digitale papirer utsendt i fremtiden.

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Per Arne Netland

Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av referent

Styret foreslår Joakim Johnsen

Vedtak: Godkjent

1.4 Valg av 2 protokollunderskrivere

Vedtak: Heidi Wallevik, Tordis Giæver-Træland

Epost protokollunderskrivere:

Tordis: matrael@online.no

Heidi: heidihai@online.no

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak: Radney Thomsen og Arne Steffensen er valgt

1.6 Godkjenning av fullmakter

Vedtak: 4 innleverte fullmakter, alle godkjennes.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjennes med følgende bemerkning: Sak 4.13 behandles først

2 RAPPORT FRA STYRET FOR 2022

Styrets innstilling: Tas til etterretning.

Vedtak: Godkjennes

Hvem hadde ordet: Kun ordstyrer

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styrets innstilling: Godkjennes.

Vedtak: Godkjennes

Hvem hadde ordet: Brita presenterer saken

4 INNKOMNE FORSLAG:

4-1: Varmepumpe. Forslag fra Øksnes.

4-2: Varmepumpe. Forslag fra Otterdal

4-3: Varmepumpe. Forslag fra Garcia-Moreno

4-1, 4-2 og 4-3 Behandles samlet

Vedtak: Styrets forslag om å avslå individuelle varmepumper ble vedtatt, med 7 motstemmer.

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland, Stein Valestrand, Maria Svedal, Joakim Johnsen, Jan Eiesland (BOB), Roald B. Olsen.

4-4: Gangvask. Forslag fra Garcia-Moreno

Vedtak: Diskusjonen tas til etterretning for Styret

Innspill: Vindusvask er fjernet, muggluket av vann, forvarsel om tidspunkt for vask, renhold av ganger til boder, følge opp vedtatte arbeidsoppgaver med renholdspersonell (rekkeverk/vindu), trapper/oppgang til garasje, rister på utsiden av innganger

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland, Ingvar Grastveit, Siri G. Andersen, Berit Nestås, Stein Valestrand, Mette Knoph, Tordis Giæver-Træland, Anne Øksnes, Solveig Andersen, Reidun Fjæren, Heidi Wallevik

4-5: Vedlikeholdsplan. Forslag fra Grastveit

Vedtak: Diskusjonen tas til etterretning for Styret

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland, Hilde Bergersen, Reidun Fjæren, Britt Edvardsen, Mette Knoph, Joakim Johnsen, Ingrid Sørbø, Mette Knoph,

4-6: Bom. Forslag fra Amundsen

Vedtak: Innstillingen til styrets mindretall og innsenders forslag godkjennes.

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland, Radney Thomsen, Ingvar Grastveit, Solveig Andersen, Kathrine Grotland, Kari Seljenes, Gunnar Fjæren, Heidi Wallevik, Angelina Belova,

4-7: Sykkelskur. Forslag fra Amundsen

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall

Hvem hadde ordet: Radney Thomsen, Trine Persen, Kathrine Grotland, Gudrun Einbu, Heidi Wallevik, Nestås, Anne Karin Larsen, Sørbø, Britt Edvardsen, Margrethe Norheim, Rolf Enger, Cedrik Skåre, Thomas Digervoll, Kathrine Grotland,

4-8: Utvalg Sykkelparkeringsløsning. Forslag fra Nordheim.

Vedtak: Vedtatt mot to stemmer

Hvem hadde ordet: Åshild Apalseth, Kathrine Grotland, Margrethe Norheim,

Utvalget: Johnny Holmvåg, Kine Ervik, Thomas Digervoll, Line Karlsen, Rolf Enger Sørensen.

4-9: Husordensreglementet. Forslag fra Nordheim

Vedtak: Styrets innstilling står.

Hvem hadde ordet: Margrethe Nordheim, Reidun Fjæren, Ingrid Sørbø, Tordis Giæver-Træland

4-10: Vedtektsendring styret. Forslag fra Johnsen

4-11: Endring styresammensetning. Forslag fra Blomvik

Sak 4-10 og 4-11 diskuteres samlet.

Hvem hadde ordet: Joakim Johnsen, Tordis Giæver-Træland, Nestås, Hilde Bergersen, Reidun Fjæren, Radney Thomsen, Grastveit, Kathrine Grotland, Per Arne Netland

Vedtak: Benkeforslag fra Per Arne Netland er at styret endres til 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara. Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

4-12: Bed Garvergaten. Forslag fra styret

Vedtak: Enstemmig vedtak om ikke å utbedre bed i Garvergaten

Hvem hadde ordet: Anne Karin Larsen, Gudrun Einbu, Inger Anne Blomvik, Radney Thomsen, Nestås, Astrid Handegård, Ingvar Grastveit, Britt Edvartsen,

4-13: Forprosjekt vedlikehold. Forslag fra styret. Videreføring fra GF 2022

Vedtak: Forprosjekt ble enstemmig vedtatt

Hvem hadde ordet: Jan Eiesland (BOB, presenterer), Per Arne Netland, Roald B. Olsen, Willy Olsen, Solveig Cristensen, Stein Valestrand, Anne Karin Larsen, Reidun Fjæren, Gudrun Enbu, Ingvar Grastveit, Mette Knoph, Margrethe Nordheim

4-14: Bevilgning til forprosjekt vedlikehold. Forslag fra styret

Vedtak: Bevilgning til forprosjekt på 230000 er enstemmig vedtatt.

Hvem hadde ordet: Jan G. Eiesland (BOB, presenterer), Per Arne Netland, Roald B. Olsen, Willy Olsen, Solveig Cristensen, Stein Valestrand, Anne Karin Larsen, Reidun Fjæren, Gudrun Enbu, Ingvar Grastveit, Mette Knoph, Margrethe Nordheim

5 VALG AV DELEGATER TIL BOBS GENERALFORSAMLING 2022

Styrets forslag: Styret får fullmakt

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland

6 GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Styret foreslår ingen endring. Godtgjørelse er 6000,- til leder og 4000,- til øvrige medlemmer

Vedtak: Styrets innstilling godkjennes

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland

7 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen foreslår ingen endring. Godtgjørelse er foreslått til å forbli 342 750,- som fordeles internt av styret.

Vedtak: Innstillingen til valgkomiteen er vedtatt

Hvem hadde ordet: Per Arne Netland

8 VALG

Styreleder på valg

1 Styremedlem på valg

2 varamedlemmer på valg

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

Vedtak: Flg. ble valgt:

- Styreleder: Per Arne Netland (2 år)
- Styremedlem: Bente Alvheim (2 år)
- Styremedlem: Vedran Sehic (2 år)
- Varamedlem: Trine Petersen (1 år)
- Varamedlem: Astrid Handegard (1 år)

Hvem hadde ordet: Radney Thomsen, Per Arne Netland

9 VALG AV VALGKOMITE

Vedtak: Valgkomiteen innlemmer Nihad Kovacevic, de 3 øvrige medlemmene fortsetter.

Hvem hadde ordet: Joakim Johnsen, Per Arne Netland, Inger Anne Blomvik, Reidun Fjæren, Joakim Johnsen

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Fullmakt jf. sak 1-6

Vedlegg 2 – Fullmakt jf. sak 1-6

Vedlegg 3 – Fullmakt jf. sak 1-6

Vedlegg 4 – Fullmakt jf. sak 1-6

Vedlegg 5 – Benkeforslag jf. sak 4-10 og 4-11

Protokoll gf 27...

Name
Netland, Per Arne

Date
2023-05-16

Identification

 Netland, Per Arne

Name
Johnsen, Joakim Stokkereit

Date
2023-05-16

Identification

 Johnsen, Joakim Stokkereit

Name
Wallevik, Heidi

Date
2023-05-16

Identification

 Wallevik, Heidi

Name
Giæver-Træland, Tordis

Date
2023-05-18

Identification

 Giæver-Træland, Tordis



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

Informasjonsmøte i Solheim Borettslag

PROSJEKT
SOLHEIM BORETTSLAG TOTALREHABILITERING



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE



Plan for dagen

- **Nøkkelin**fo om Solheim Brl – Totalrehabilitering
- **Dagens tilstand** - Informasjon om dagens tilstand på Solheim Borettslag
- **MÅ/BØR/KAN** - Ulike alternativer for rehabilitering
- **Boforhold** under rehabilitering og planen videre
- **Tidligere rehabilitering** - Bilder fra tidligere rehabiliteringsprosjekter
- **Økonomi** - Langtidsbudsjett og finansiering



Prosjekt Solheim Borettslag Totalrehabilitering

- Nye fasader med bruk av farger
- Nytt tak med moderne løsninger
- Nye dører og vinduer
- Ventilasjonsanlegg
- Gjenkjennelse og Universell utforming
- Private og felles uteområder

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE



Informasjon om dagens tilstand



- **Energi**

Bygninger er fra 80- tallet og har unødvendig høyt energiforbruk.



- **Brann**

Branntekniske løsninger må gjennomgås evt. oppgradering. Bla.a. loftsluker



- **Tak**

Taket har en tilstand som gjør at det må byttes. Eventuelle skader forårsaket av taket er ikke dekket etter 40 år



- **Fasade**

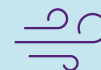
Utdatert og lite energieffektiv

Informasjon om dagens tilstand på tekniske anlegg



- **Ventilasjon**

- Sentralt anlegg som ikke fungerer optimalt
- Luktsmitte
- Brannsikkerhet



- **Calling anlegg**

- Fungerer ikke optimalt
- Må oppgraderes/byttes flere plasser



- **Utvendig belysning**

- Bærer preg av å være fra byggeår
- Lite energieffektivt



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Ulike Alternativer for rehabilitering av Solheim Borettslag



MÅ



Ventilasjon

- Vinduer med ventiler
- Fikse dagens anlegg

Vinduer

- Bytte gamle vinduer opp til dagens krav
- Beholde nyere vinduer byttet siste årene

Dører

- Bytte eldre dører til dagens krav
- Beholde nyere dører byttet siste årene

Tak

- Bytte taket med lik utførelse som idag

Fasade

- Bytte deler av fasade som er dårlig

Sykkelparkering

- Ved husbankfinansiering må vi etablere sykkelparkering

Uteområdet

- Tilpasse til universell utforming ved husbankfinansiering

Lokaler

- Ingen tiltak

Rehabilitering Solheim Brl.

BØR



Ventilasjon

- Installere Balansert ventilasjon i alle leiligheter og felles areal

Vinduer

- Bytte alle vinduer opp til dagens krav
- Nye farger og løsninger

Dører

- Bytte alle dører til dagens krav
- Nye farger og løsninger

Tak

- Bytte taket
- Nye større velux
- Endre løsninger
- Nye hetter
- Ekstra isolasjon
- Nye løsninger på nedløp

Fasader

- Bytte hele fasaden 1:1
- Etterisolere
- Nye løsninger

Sykkelparkering

- Etablere eget sykkelhus

Lokaler

Uteområdet

Rehabilitering Solheim Brl.

KAN



Ventilasjon

- NIBE F470 eller tilsvarende systemer
- Nye innvendige løsninger på ventilasjon
- Nye kjøkkenvifter

Vinduer

- Energiglass av beste kvalitet
- Lyddempende glass
- Lysdempende vinduer
- Solavkjemring
- Øke vindusarealer
- Skyvedører

Dører

- Bytte alle dører til dagens krav
- Nye farger og løsninger

Tak

- Bytte taket
- Nye større velux
- Endre løsninger
- Nye hetter
- Ekstra isolasjon
- Nye løsninger på nedløp

Fasader

- Totalrehabilitering av fasade
- Etterisolering (TEK)
- Nye løsninger
- Nye materialer
- Nye løsninger og fasader designet av arkitekt

Sykkelparkering

- Etablere el-Sykler i prosjektet med muligheter for lading

Lokaler

- Omgjøres til Leilighet

Uteområdet

- Totalrehab utvendig
- Nye terraser i glass med nye løsninger
- Utvidelse av uteplasser

Rehabilitering Solheim Brl.

Boforhold under en rehabilitering



Info om boforhold under prosjektet



- **Alle kan bo hjemme**

Legges opp til at alle beboere skal kunne bo hjemme under rehabiliteringen



- **Spesielle behov blir hensyntatt**

Beboere med spesielle behov vil bli hensyntatt



- **Beboermøter**

Vi vil ha egne beboermøter med hver blokk før oppstart av deres boenhet



- **Beboerkoordinator**

Det vil være en beboerkoordinator tilgjengelig under hele prosjektet



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Renter/Økonomi

- Husbanken ca. 3,1%
- Banklån ca. 5,5%
- Planlagt konvertering av lån 2027/2028
- Mellomfinans

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	4,304 %	4,179 %	4,006 %	4,294 %	3,086 %
Kvartalsvis	4,320 %	4,194 %	4,019 %	4,310 %	3,094 %
Halvårlig	4,343 %	4,216 %	4,039 %	4,333 %	3,106 %

* Flytende rente fram til 30. august. Ny flytende rente fra 1. september 2023 er 3,368%, 3,377% og 3,391%.

Budsjett 2024-2033 – forutsetter 5% økning ihht. index



 0056 - Solheim Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling										
Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2023. Vi forutsetter 5% i generell årlig prisstigning.										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Felleskostnadsjustering	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Andel felleskostnader	13 348 650	14 016 083	14 716 887	15 452 731	16 225 368	17 036 636	17 888 468	18 782 891	19 722 036	20 708 137
Inntekter	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000
=	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000
Inntekter	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000
Inntekter	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000
Inntekter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Låneopptak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	15 806 650	16 474 083	17 174 887	17 910 731	18 683 368	19 494 636	20 346 468	21 240 891	22 180 036	23 166 137
Lønnskostnader	1 211 000	1 271 550	1 335 128	1 401 884	1 471 978	1 545 577	1 622 856	1 703 999	1 789 199	1 878 658
Driftskostnader	2 775 000	2 913 750	3 059 438	3 212 409	3 373 030	3 541 681	3 718 765	3 904 704	4 099 939	4 304 936
Komm.avg./eiend.skat	3 377 000	3 545 850	3 723 143	3 909 300	4 104 765	4 310 003	4 525 503	4 751 778	4 989 367	5 238 835
Vedlikehold og drift	4 555 500	4 783 275	5 022 439	5 273 561	5 537 239	5 814 101	6 104 806	6 410 046	6 730 548	7 067 076
Rehab./invest.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	965 000	863 943	757 834	646 419	529 434	406 599	277 622	142 197	0	0
Avdrag andre banker	2 021 131	2 122 188	2 228 297	2 339 712	2 456 697	2 579 532	2 708 509	2 843 934	0	-0
Renter Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	14 904 631	15 500 556	16 126 277	16 783 285	17 473 142	18 197 493	18 958 061	19 756 657	20 609 053	21 489 505
Endring disp.midler	902 019	973 526	1 048 609	1 127 446	1 210 225	1 297 143	1 388 407	1 484 234	1 570 983	1 666 632
Disp.midler 1/1	0	902 019	1 875 545	2 924 155	4 051 601	5 261 827	6 558 970	7 947 376	9 431 610	11 002 593
Disp.midler 31/12	902 019	1 875 545	2 924 155	4 051 601	5 261 827	6 558 970	7 947 376	9 431 610	11 002 593	12 679 225
Gj.sn. felleskostnade	4 540	4 767	5 006	5 256	5 519	5 795	6 085	6 389	6 708	7 044
Økning i kr.	210	227	238	250	263	276	290	304	319	335

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Budsjett 2023-2033 – Lån 125 mill. vedlikehold 50%



0056 - Solheim Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling										
Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2023. Rehabiliteringskostnad på 125 mill. Vi forutsetter 5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i juni 2024 med utbetalinger hvert kvartal. Siste utbetaling i juni 2027. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i juni 2027. Budsjettet med en flytende rente fra Husbanken på 3,25%. Nedbetalingstid 30 år.										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Felleskostnadsjustering	10,00 %	10,00 %	10,00 %	10,00 %	10,00 %	5,00 %	5,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Andel felleskostnader	13 984 300	15 382 730	16 921 003	18 613 103	20 474 414	21 498 134	22 573 041	22 573 041	22 573 041	22 573 041
Inntekter	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000
-	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000
Inntekter	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000
Inntekter	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000
Låneopptak	35 000 000	35 000 000	35 000 000	20 000 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	51 442 300	52 840 730	54 379 003	41 071 103	22 932 414	23 956 134	25 031 041	25 031 041	25 031 041	25 031 041
Lønnskostnader	1 211 000	1 271 550	1 335 128	1 401 884	1 471 978	1 545 577	1 622 856	1 703 999	1 789 199	1 878 658
Driftskostnader	2 775 000	2 913 750	3 059 438	3 212 409	3 373 030	3 541 681	3 718 765	3 904 704	4 099 939	4 304 936
Komm.avg./eiend.skat	3 377 000	3 545 850	3 723 143	3 909 300	4 104 765	4 310 003	4 525 503	4 751 778	4 989 367	5 238 835
Vedlikehold og drift	4 555 500	4 783 275	5 022 439	5 276 000	5 544 000	5 826 750	6 124 272	6 437 272	6 763 985	7 106 335
Rehab./invest.	35 000 000	35 000 000	35 000 000	20 000 000	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	1 460 833	3 176 652	4 558 042	5 764 128	5 796 516	5 580 917	5 355 233	5 118 990	4 871 692	4 762 123
Avdrag andre banker	2 021 131	2 122 188	2 228 297	3 408 352	4 639 395	4 854 995	5 080 679	5 316 921	5 578 089	5 857 658
Renter Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	50 400 464	52 813 264	54 926 486	41 196 073	23 060 684	23 691 923	24 354 724	25 050 664	22 795 271	23 562 545
Endring disp.midler	1 041 836	27 466	-547 483	-124 969	-128 271	264 211	676 318	-19 623	2 235 770	1 468 496
Disp.midler 1/1	0	1 041 836	1 069 301	521 819	396 849	268 579	532 790	1 209 108	1 189 485	3 425 255
Disp.midler 31/12	1 041 836	1 069 301	521 819	396 849	268 579	532 790	1 209 108	1 189 485	3 425 255	4 893 751
Gjenn. felleskostnade	4 757	5 232	5 755	6 331	6 964	7 312	7 678	7 678	7 678	7 678
Økning i kr.	432	476	523	576	633	348	366	0	0	0

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Budsjett 2023-2033 – Lån 125 mill. kutt i vedlikehold



0056 - Solheim Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling										
Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2023. Rehabiliteringskostnad på 125 mill. Vi forutsetter 5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i juni 2024 med utbetalinger hvert kvartal. Siste utbetaling i juni 2027. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i juni 2027. Budsjettet med en flytende rente fra Husbanken på 3,25%. Nedbetalingsd 30 år.										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Felleskostnadsjustering	10,00 %	8,00 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Andel felleskostnader :	13 984 300	15 103 044	15 480 620	15 790 233	16 106 037	16 428 158	16 756 721	16 756 721	16 756 721	16 756 721
Inntekter :	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000
= :	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000
Inntekter :	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000
Inntekter :	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000
Inntekter :	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Låneopptak	35 000 000	35 000 000	35 000 000	20 000 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter :	51 442 300	52 561 044	52 938 620	53 248 233	53 564 037	53 886 158	54 214 721	54 214 721	54 214 721	54 214 721
Lønnskostnader :	1 211 000	1 271 550	1 335 128	800 000	470 000	493 500	518 175	544 084	571 288	599 852
Driftskostnader :	2 775 000	2 913 750	3 059 438	3 212 409	3 373 030	3 541 681	3 718 765	3 904 704	4 099 939	4 304 936
Komm.avg./eiend.skatte :	3 377 000	3 545 850	3 723 143	3 909 300	4 104 765	4 310 003	4 525 503	4 751 778	4 989 367	5 238 835
Vedlikehold og drift :	4 555 500	4 783 275	5 022 439	5 278 709	5 545 795	5 828 788	6 118 291	6 414 482	6 716 579	7 024 696
Rehab./invest.	35 000 000	35 000 000	35 000 000	20 000 000	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker :	1 344 167	2 632 485	3 663 876	4 559 961	4 550 940	4 344 784	4 129 779	3 905 529	3 671 621	3 576 930
Avdrag andre banker :	2 021 131	2 122 188	2 228 297	3 601 069	5 020 406	5 226 561	5 441 567	5 665 816	5 898 593	6 138 285
Renter Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	50 283 798	52 269 098	54 032 319	57 082 739	58 569 140	59 819 030	60 891 414	61 887 417	62 800 090	63 660 934
Endring disp.midler :	1 158 502	291 946	-1 093 699	1 165 494	-5 103	-132 872	-276 693	-772 696	1 692 631	1 145 787
Disp.midler 1/1 :	0	1 158 502	1 450 449	356 750	1 522 243	1 517 140	1 384 269	1 107 576	334 879	2 027 510
Disp.midler 31/12	1 158 502	1 450 449	356 750	1 522 243	1 517 140	1 384 269	1 107 576	334 879	2 027 510	3 173 298
Gjenn. felleskostnader :	4 757	5 137	5 266	5 371	5 478	5 588	5 700	5 700	5 700	5 700
Økning i kr. :	332	381	128	105	107	110	112	0	0	0

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Budsjett 2023-2033 – Lån 245 mill. Kutt i vedlikehold



0056 - Solheim Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling										
Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2023. Rehabiliteringskostnad på 245 mill. Vi forutsetter 5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i juni 2024 med utbetalinger hvert kvartal. Siste utbetaling i juni 2027. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i juni 2027. Budsjettet med en flytende rente fra Husbanken på 3,25%. Nedbetalingstid 30 år.										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Felleskostnadsjustering	15,00 %	15,00 %	10,00 %	10,00 %	7,00 %	5,00 %	2,50 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %
Andel felleskostnader	14 619 950	16 812 943	18 494 237	20 343 660	21 767 717	22 856 102	23 427 505	23 896 055	23 896 055	23 896 055
Inntekter	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000
-	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000	368 000
Inntekter	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000	1 497 000
Inntekter	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000	441 000
Inntekter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Låneopptak	70 000 000	70 000 000	70 000 000	35 000 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	87 077 950	89 270 943	90 952 237	57 801 660	24 225 717	25 314 102	25 885 505	26 354 055	26 354 055	26 354 055
Lønnskostnader	1 211 000	1 271 550	1 335 128	800 000	470 000	493 500	518 175	544 084	571 288	599 852
Driftskostnader	2 775 000	2 913 750	3 059 438	3 212 409	3 373 030	3 541 681	3 718 765	3 904 704	4 099 939	4 304 936
Komm.avg./eiend.skat	3 377 000	3 545 850	3 723 143	3 909 300	4 104 765	4 310 003	4 525 503	4 751 778	4 989 367	5 238 835
Vedlikehold og drift	4 555 500	4 783 275	5 022 439	5 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096
Rehab./invest.	70 000 000	70 000 000	70 000 000	35 000 000	0	0	0	0	0	0
Rente andre banker	1 723 333	4 365 818	6 534 709	8 378 711	8 411 585	8 125 442	7 827 850	7 518 328	7 196 378	7 010 782
Avdrag andre banker	2 021 131	2 122 188	2 228 297	4 811 972	7 481 566	7 767 710	8 065 302	8 374 823	8 710 643	9 089 239
Renter Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	85 662 964	89 002 431	91 903 152	57 112 392	24 890 946	25 340 836	25 813 220	26 309 223	26 843 896	27 390 740
Endring disp.midler	1 414 986	268 511	-950 916	689 268	-665 229	-26 733	72 285	44 832	2 510 159	1 963 315
Disp.midler 1/1	0	1 414 986	1 683 497	732 582	1 421 850	756 621	729 887	802 172	847 004	3 357 163
Disp.midler 31/12	1 414 986	1 683 497	732 582	1 421 850	756 621	729 887	802 172	847 004	3 357 163	5 320 478
Gjenn. felleskostnade	4 973	5 719	6 291	6 920	7 404	7 774	7 969	8 128	8 128	8 128
Økning i kr.	645	746	572	629	484	370	194	159	0	0

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Oppsummering Økonomi



Alternativ 1:

Ingen Rehab og beholder dagens vedlikehold

7 044,-

Alternativ 2:

Rehab til 125 mill. og senker vedlikehold med 50%

7 678,-

Alternativ 3:

Rehab til 125 mill. og senker vedlikehold til 0%

5 700,-

Alternativ 4:

Rehab 245 mill. og senker vedlikehold til 0%

8 128,-



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

**Tusen takk for oss!
Vel hjem.**



Vedtekter

for Solheim borettslag org nr 953 459 361.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.10.1978 og endret 27.04.1988, 01.04.1992, 20.04.2005 og 21.03.2011 - med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 Bergen og Omegn 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. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttige formål.

(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.

Vedtekter for Solheim borettslag

(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) Nekte 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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.

Vedtekter for Solheim borettslag

(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 og øvrige beboere.

(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.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt dørlås i dør inn til leilighet. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar og skal utføres etter gjeldende regler for våtrom og tekniske installasjoner.

(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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt skriftlig.

Vedtekter for Solheim borettslag

(9) 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.

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 andelseier, kan borettslaget kreve regress.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv hovedstoppekraner og rør, 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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 pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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.

Vedtekter for Solheim borettslag

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Lengste sammenhengende funksjonstid for styreleder er 8 år, og lengste sammenhengende funksjonstid som tillitsvalgt er 15 år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

Lederen (nestlederen) 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.

Vedtekter for Solheim borettslag

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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 framtrædende 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Vedtekter for Solheim borettslag

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/278

Utlistet 28.04.2023

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) arealformålflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260724943	Grunneiendom	0	Ja	8078,1 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4840000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.02.1977		99,8 %
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	199938320	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4840001	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, SANERINGSOMRÅDE A2, 3, 4, B1, 2, 3, C1		08.09.1978
4845200	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, TOMTEDELINGSPLAN		13.10.1978
4845300	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR		16.10.1979
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3		05.08.1981

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	95,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	4,8 %
17330000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	202220438
61930000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	202220439
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	201014884
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	200208974
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPASS - FABRIKKGATEN	
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/926	300634802	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2017	200908451

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert uttypering 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.

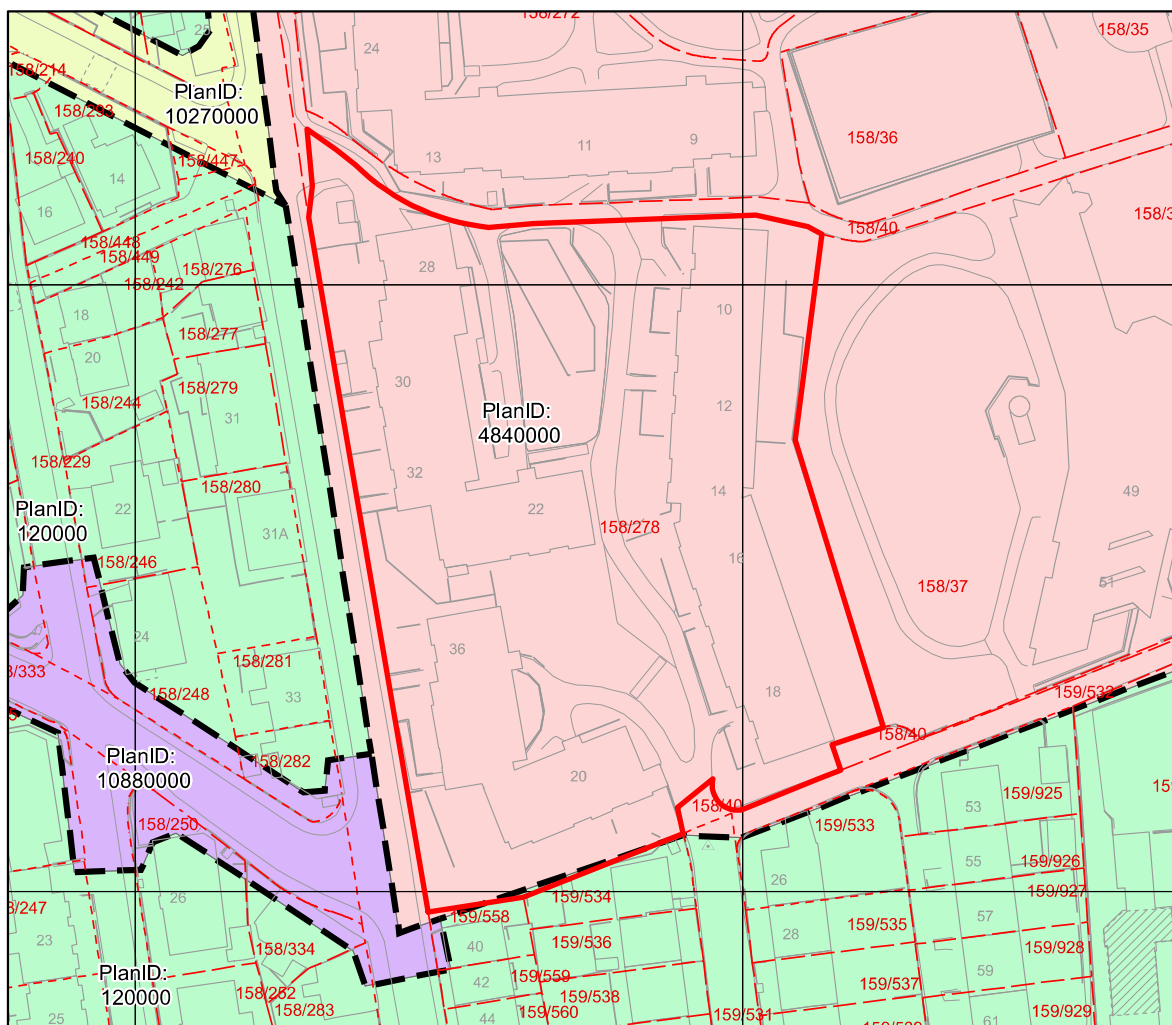
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Løbergsveien 32 m.fl.

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4840000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 158/278/0/0

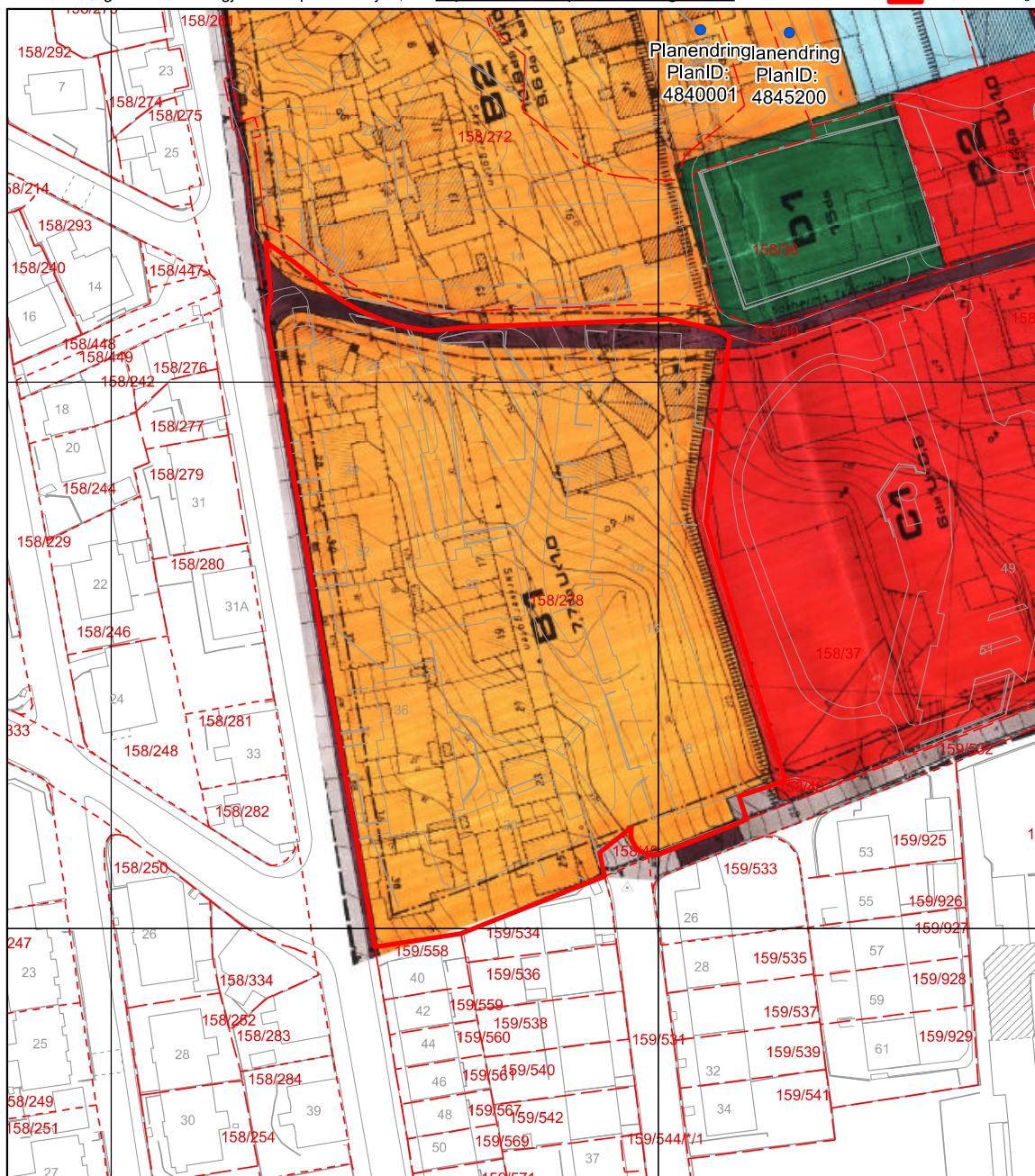
Adresse: Løbergsveien 32 m.fl.



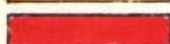
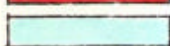
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering



1. BYGGEOMRÅDER

-  OMRÅDE FOR BOLIG (FELT B1-B3)
-  OMRÅDE FOR OFF. FORMÅL (FELT C1-C3)
-  OMRÅDE FOR ULIKE FORMÅL (FELT A1-A5)
(forretninger, kontor og boliger)

2. FRIMRÅDER

-  OMRÅDE FOR LEIK (FELT D1-D2)

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU

Relief

BYUTVIK. SEKSJONEN	
REG.	
21 FEB. 1977	
Arkiv:	504.4
Saksb.	M. S. S. S.

4. GRENSER OG TEGN

-  PLANENS BEGRENSNING
-  SANERINGSOMRÅDETS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  MULIG TRACE FOR GANGVEGER
-  FELLES GÅRDSPLASS
-  BYGG SOM INNPASSES I PLANEN



	behandling:	DATE	SIGN.
	vedtatt i bygningsrådet		
	vedtatt i bystyret		
	stadfestet		
BERGEN SANERINGSINSTITUTT A.S. REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE NR.1. SOLHEIMSGATEN SØR		DATE	juni-74
		MÅLEST.	1:500
		TEGN NR	1474-1
		TEGN	IM KFR

ASPLAN

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

BERGEN, LARS HILLESGT. 20^D, TELEFON 217660



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.04.2023

Arealplan-ID: 65270000

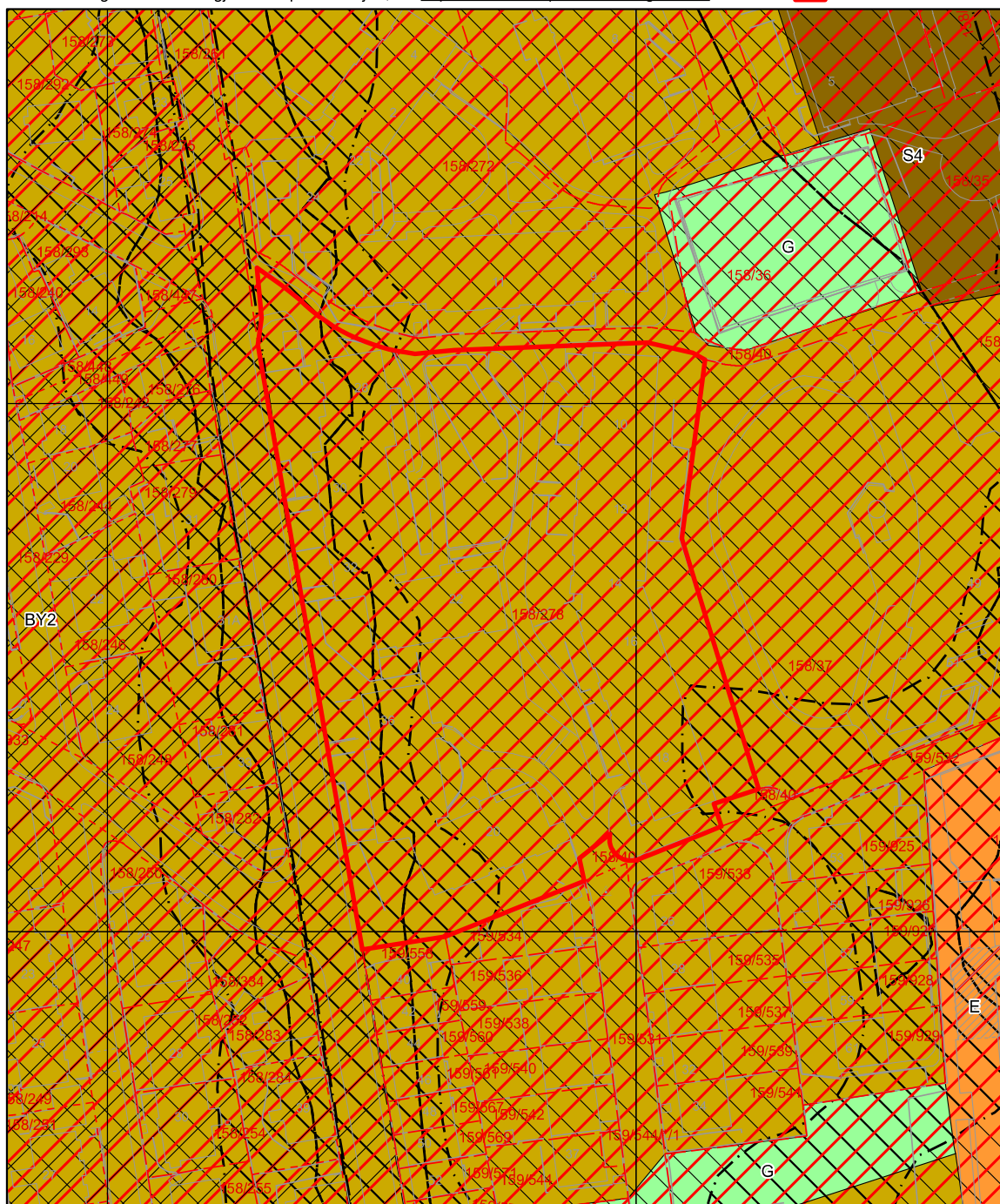
Gnr/Bnr/Fnr: 158/278/0/0

Adresse: Løbergsveien 32 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Sentrumskjerne
	Faresone		Byfortettingssone
	Infrastruktursone		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.04.2023

Arealplan-ID: 17330000

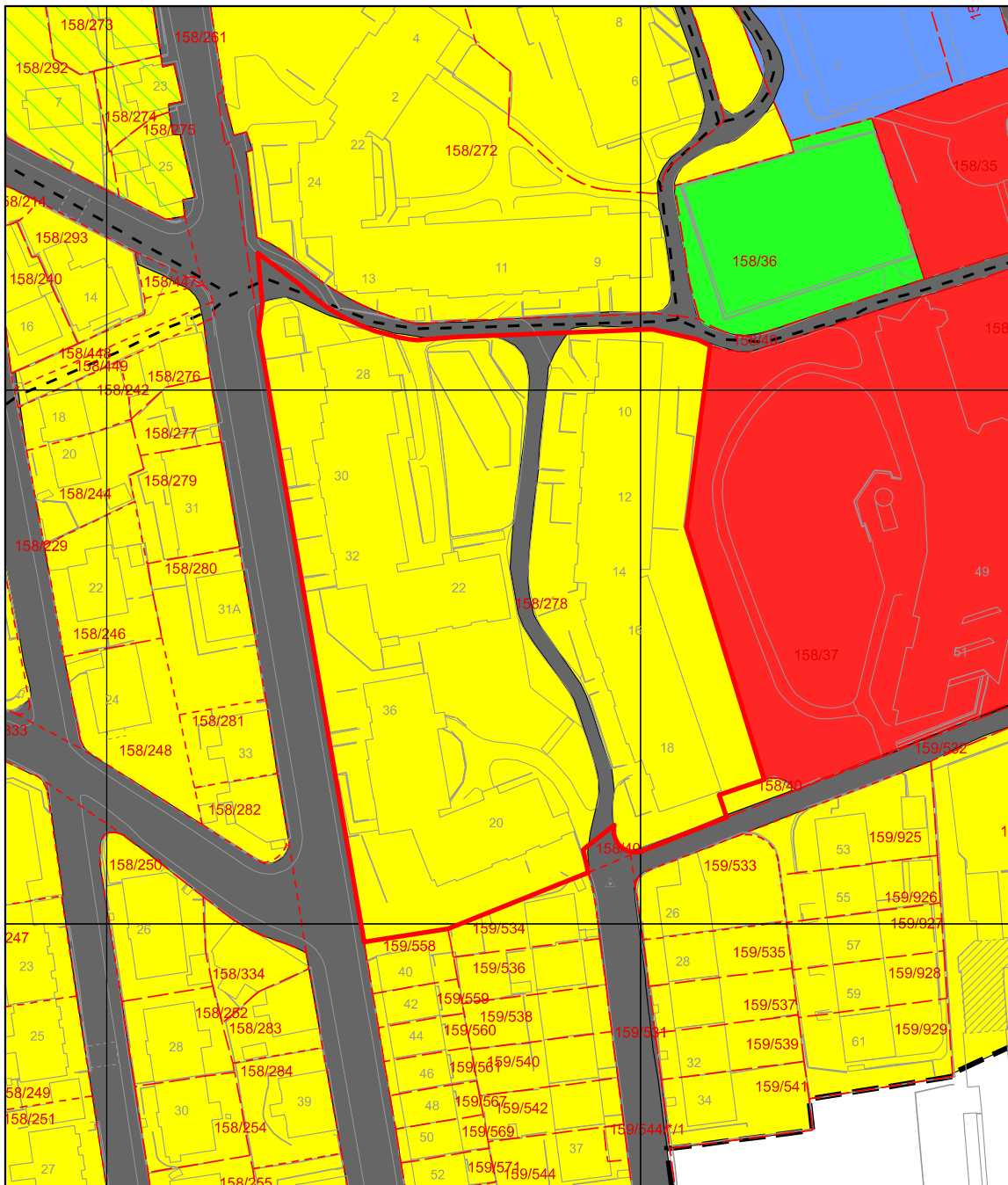
Gnr/Bnr/Fnr: 158/278/0/0

Adresse: Løbergsveien 32 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Kontor (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Vegareal (N)

Garvergaten 10

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Solheimsgaten Linje 85	5 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	6 min 2.4 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 386 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 5 klasser	10 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 208 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 599 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 72 elever, 4 klasser	27 min 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 0.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Trygt 64/100



Kvalitet på skolene

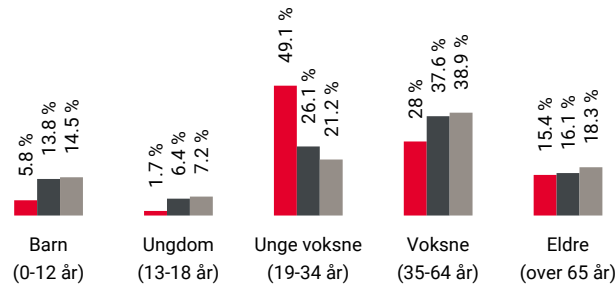
Bra 58/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.5 km
Solheimslie barnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Danmarks plass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Bøhmergaten PostNord	3 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Gående
-  3. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

- 

Solheimsgaten ballplass

2 min 

Ballspill

0.1 km
- 

Ny Krohnborg skole

3 min 

Aktivitetshall

0.2 km
- 

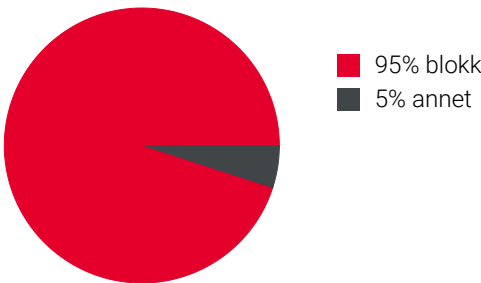
Family Sports Club Danmarks plass

3 min 
- 

NEXT Danmarks plass

3 min 

Boligmasse



«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

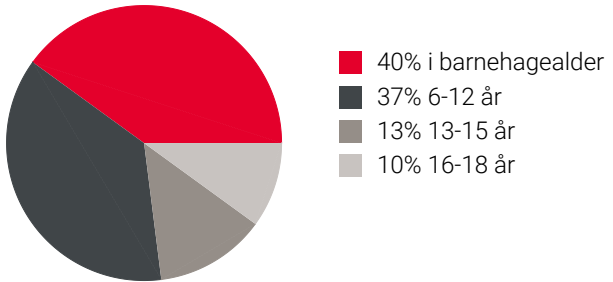
Bergen Storsenter

27 min 
- 

Vitusapotek Bien Bergen

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

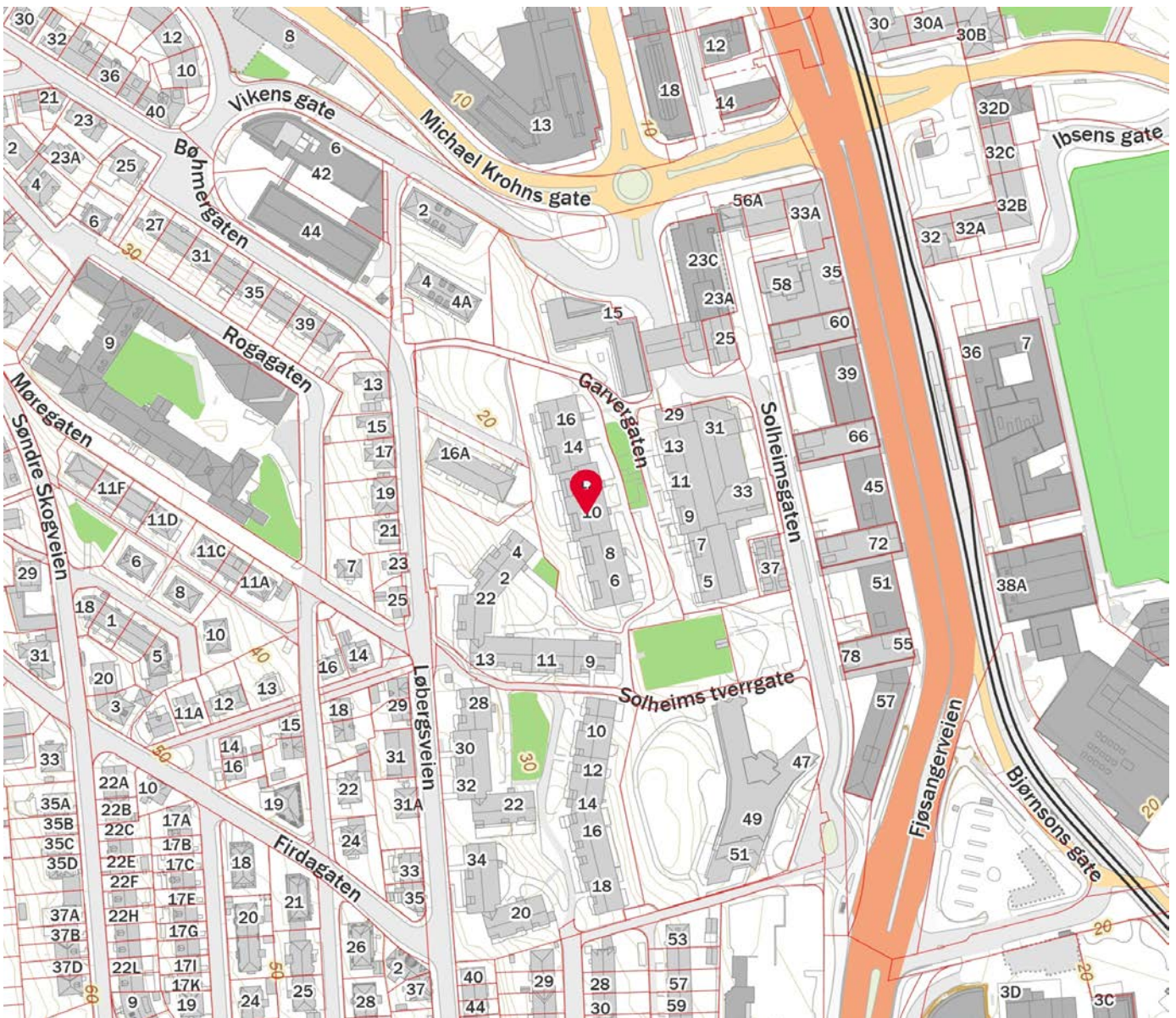
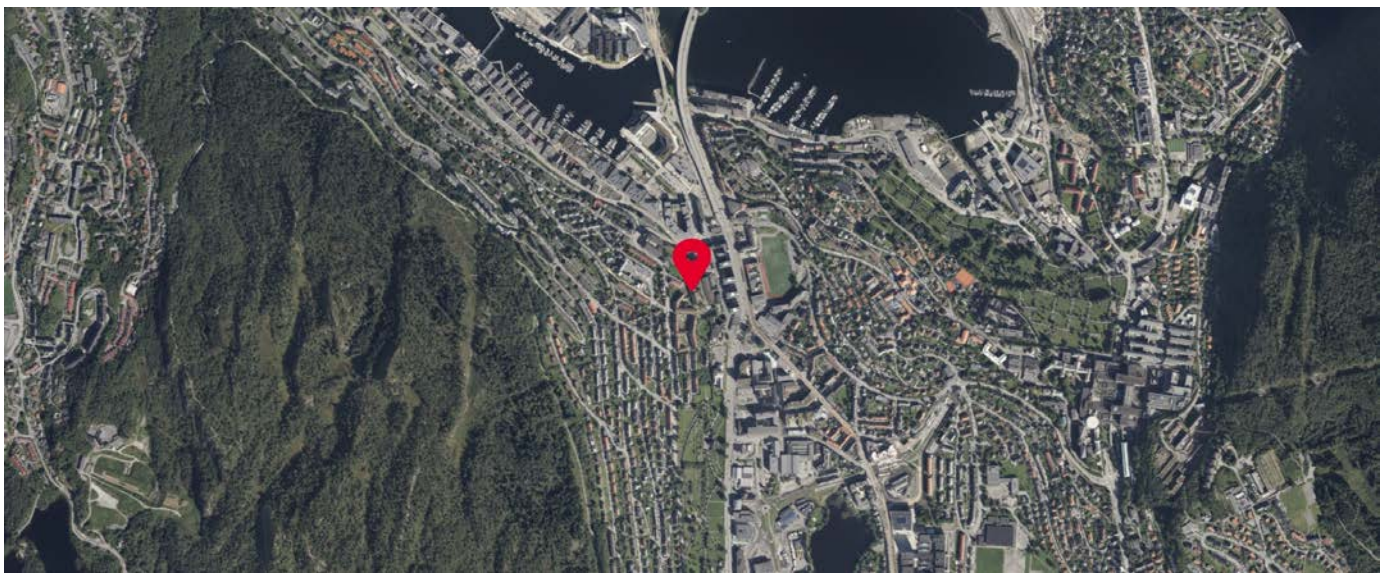


0% 62%

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Garvergaten 10
5054 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Myrtnvedt**Oppdragsnummer:** 1505230105**Telefon:** 980 86 325
E-post: tommy.myrtnvedt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre