

The image shows a bright, modern living room. On the left, there is a dark leather sofa with several cushions and a fur throw. In front of it is a glass coffee table with a wooden base, holding a small potted plant. To the right, a mannequin stands on a pedestal, wearing a colorful, patterned outfit. In the background, there is a large window with dark blue curtains and a white door leading outside. The floor is light-colored wood. A white text box is overlaid at the bottom left.

aktiv.

Garvergaten 5, 5054 BERGEN

**Flott 2-roms leilighet m/terrasse  
på 15,6 kvm. TV/internett/  
varmtvann inkl. Nærhet til studier  
og "alt" av servicetilbud!**



Eiendomsmegler | Jr. Partner

## Tommy Myrtvedt

**Mobil** 980 86 325

**E-post** tommy.myrtvedt@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 67 945,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 869 185,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 737,-  
**Selger:** Svein Kåre Johansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**P-rom/BRA:** 61/64 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3711 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 158, bnr. 33  
**Andelsnr.:** 203

**Oppdragsnr.:** 1505240251

# Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/Tommy Hermansen Myrtvedt har gleden av å presentere Garvergaten 5.

En flott 2-roms leilighet sentralt beliggende på Danmarks plass. Fra leiligheten er det kort vei til matbutikker, studieinstitusjoner, treningsentre og bybanen. Her kan du trives fra første stund!

Kort fortalt:

Romslig planløsning

Bad oppgradert av Bygg Og Rørleggerservice AS

TV, internett og varmtvann inkludert i felleskostnadene

Ingen dokumentavgift

Alle veggoverflater + himling i stue/kjøkken er malt i 2023

Vestvendt terrasse målt til 15,6 kvm

2 eksterne boder

Gangavstand til dagligvarebutikker, buss - og bybanestopp

Flotte turterreng i Byfjellene like i nærheten

Kort vei til Høyskoler og Universitet

Hjertelig velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	21
Egenerklæring .....	44
Energiattest .....	49
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 64kvm

P-rom 61kvm

### Arealbeskrivelse

#### Primærrom

1. etasje: 61 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3711 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, lekeplass, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### 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 (søndagsåpen) 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 oppvekststun 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 hvor du finner den nye Løvestien, rundt Lungegårdsvannet eller de andre byfjellene. Om du foretrekker innendørs trening er det kort vei til en rekke sentre som bl.a. Sammen trening på Kronstad, samt Next og Sats på Danmarks plass. 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 Solheimsviken som ligger 4 minutter fra leiligheten. Ønsker man å reise med Bybane, finner man nærmeste stopp ved Danmarks plass som er ca. 5 minutter gange fra leiligheten.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Trond Bertelsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Bertelsen:

Grunn og fundamenter:

Yttervegger: Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av korrigerede stålplater og felt av fasadeplater. Fasadene er fra byggeår. Fasadene er Brls ansvar.

Takkonstruksjoner: Saltak. Konstruksjon av taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort plast. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er Brls ansvar.

Vinduer: Isolerglass i hvite pvc karmen. Vinduene ble skiftet i 2004/2005 i regi av Brl, unntatt stuevindu. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduene er

Brls ansvar.

Etasjeskiller: Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

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:

- Utvendig > Eldre stuevindu
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
  - Innvendig > Overflater bod/påpekte punkter
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
  - Innvendig > Radon
  - Innvendig > Innvendige dører
  - Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (6,1 m<sup>2</sup>)
  - Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (6,1 m<sup>2</sup>)
  - Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken (33,2 m<sup>2</sup>)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- 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: 64 kvm BRA / 61 kvm P-rom

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

1.etg: Entré/gang (8,3 m<sup>2</sup>), Bad (6,1 m<sup>2</sup>), Soverom (11,7 m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (33,2m<sup>2</sup>)

Leiligheten disponerer en bod i 1-etg på 1,1 m<sup>2</sup> og en bod i 1-etg i nabobygning på 2,9 m<sup>2</sup>. Bodene er merket 6102.

## **Standard**

Velkommen til Garvergaten 5!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt betong.

Entré: Velkommen inn! Vi møtes av en lys og romslig entré. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen to eksterne boder.

Stue og kjøkken: Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi av store vindusflater og et naturlig lysinnslipp. Gulvet er belagt med et flott laminatgulv. Videre har stuen og kjøkkenet åpen løsning som gjør det enkelt å møblere, blant annet med sofa- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse på 15,6 kvm hvorav 7,6 kvm er overbygd. Her er det god plass til en sittegruppe og for eksempel en grill!

Kjøkken: Lys kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter, to fronter i børstet stål, fire fronter i frostet glass og laminat benkeplate. Det er også stål oppvaskkum 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: Lyst bad med varmekabler i gulv. Badet er delvis modernisert. Arbeidet ble utført av Bygg Og Rørleggerservice AS. Det er innredet med servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Takhøyder:

Takhøyden på bad er 2,33 m - 2,38 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,37 m - 2,39 m.

## **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Nye laminatgulv i leiligheten i ca 2015, unntatt i bod.
- Alle veggoverflater + himling i stue/kjøkken er malt i 2023.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Soneparkering i gaten etter gjeldende bestemmelser.  
Borettslaget har 2 gjesteparkeringer.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUF

#### **Polisenummer**

SP0003195551

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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. Verk 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.

Alle andelseiere i borettslaget må være medlem i BOB.

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

### Energikarakter

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 790 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 846 143

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 215 343

### Formuesverdi sekundær år

2022

### **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 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. 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 eventuelt 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**

Bom - Gangvask 150,00 Månedlig

Internett 179,00 Månedlig

Felleskostnader 4 408,00 Månedlig

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 737

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 67 945

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

29.07.2024

## **Kommentar fellesgjeld**

Total fellesgjeld for Solheim Borettslag pr. 29.07.2024:19 254 999,00

## **Borettslaget**

### **Borettslagsnavn**

Solheim Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

953459361

### **Andelsnummer**

203

### **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.

Nettside: <https://solheimborettslag.no/>

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95257373585

Lånebeskrivelse: Refinansiering/utvidelse av lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74%

Andel av saldo 67 944,41

Innfrielsesdato: 30.12.2032

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår.

Avtalen om sikring 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 september 2024. Den vil være ferdig til våren 2026. 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. Styret opplyser at det blir økning i husleie hver januar fremmover.

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 kreves fysisk oppmøte for styregodkjenning. Kontortid hver tirsdag 18:30-19:30 i Løbergsveien 36. Kjøpet påtar seg ansvaret med å avtale tidspunkt med styret.

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**

Dyrehold er tillatt, men eierne må søke til styret

**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 6385

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 158, bruksnummer 33 i Bergen kommune. Andelsnr. 203 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:

4601/158/33:

11.07.1979 - Dokumentnr: 15659 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:158 Bnr:40

20.01.1981 - Dokumentnr: 1370 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 458/1000

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 254/1000

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 288/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 681348 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 27.12.1982

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 annekst til bolig. Rammetillatelse 09.05.2020

159/611 og 612. Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse 09.05.2020.

### **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.

## 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**

2 790 000 (Prisantydning)

67 945 (Andel av fellesgjeld)

2 857 945 (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)

2 869 185 (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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Vederlag: 38 900,-

Grunnpakke: 14 000,-

Markedspakke: 16 900,-

Oppgjørshonorar: 6 900,-

Tilrettelegging: 6 900,-

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Myrtvedt

Eiendomsmegler | Jr. Partner

tommy.myrtvedt@aktiv.no

Tlf: 980 86 325

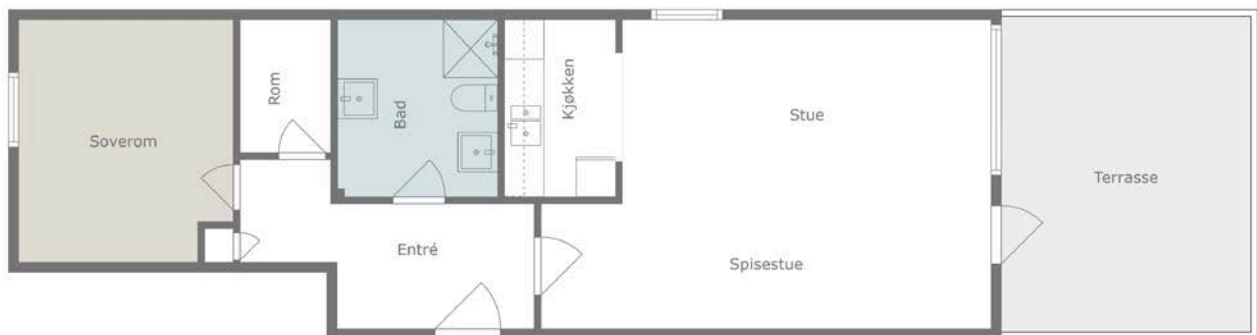
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

29.07.2024



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Garvergaten 5, 5054 BERGEN

🏠 BERGEN kommune

# gnr. 158, bnr. 805

# Andelsnummer 203

Areal (BRA): Leilighet i boligblokk 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 03.10.2023

Oppdragsnr.: 20286-1735

Referansenummer: KO6245

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Gyldig rapport  
03.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 8600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



### Rapportansvarlig

*Trond Bertelsen*

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong.

#### Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

#### Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledding av korrigerede stålplater og felt av fasadeplater. Fasadene er fra byggeår. Fasadene er Brls ansvar.

#### Taktekking:

Saltak. Konstruksjon av taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort plast. Taktekking er fra byggeår.

#### Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Taktekking er Brls ansvar.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

[Gå til side](#)

### INNVEDIG

#### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt betong.

#### Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv i leiligheten i ca 2015, unntatt i bod.

- Alle veggoverflater + himling i stue/kjøkken er malt i 2023.

#### Annet:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang (eldre skap).

#### Innvendige dører:

Formpressete slette dørbled.

Innerdørene er fra byggeår.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad. Areal: 6,1 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater/malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnitur, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Avtrekksventil i himling.

Badet ble delvis modernisert i 2023. Dvs. nye baderomsplater på to vegger, nye gulvfliser med tettesjikt/membran, ny baderomsinnredning m/servant, blandebatteri og dusjgarnitur + maling av vegger/himling. Arbeidet ble utført av Bygg og Rørleggerservice AS. Malingsarbeidet ble utført av Malermester Kenneth Nilsen AS. Eksisterende sluk, røropplegg og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 33,2 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i ca 2015.

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

To fronter i børstet stål. Fire fronter i frostet glass.

Laminat benkeplate, stål vaskeku.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

### VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør av plast.

Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

### Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkkenhimling. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventil i stuevindu og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

### El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer. Eldre

el.anlegg/sikringer.

Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 35 ampere.

### Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 4 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i februar 2018.

### El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra byggeår).

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i boligblokk			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2-etg	64	61	3
<b>Sum</b>	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>3</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet i boligblokk

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Eldre stuevindu

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassen bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Råte ble observert i noen terrassebord og i nedre del av levegg.

#### Innvendig > Overflater bod/påpekte punkter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler gulvlister enkelte steder. Gipshjørner er delvis løstnet fra underlaget enkelte steder. Overflater i bod fremstår med eldre standard.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det opplyses at det er foretatt radonmåling, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar litt i karm/terskel.

## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (6,1 m<sup>2</sup>) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er plassert i våtsone.

## ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (6,1 m<sup>2</sup>) [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Det virker som at det ikke er montert klemring i sluk.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken (33,2 m<sup>2</sup>) [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer. Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
16 ampere. 4 stk.  
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i februar 2018.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad (fra byggeår).

Tilstandsgrad 2:  
Noen kurser i sikringsskap er strøket over og hovedsikring er ikke merket. Nevnte forhold bør utbedres. El.anlegg i leiligheten er hovedsakelig av eldre årgang/fra byggeår. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter hvis man ønsker dagens standard. Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Oppgitt i boliginfo fra BOB

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Takstobjektet:  
2 roms andelsleilighet i 1-etg. Trappefri adkomst. Ssb-nr: H0102.  
Vestvendt terrasse på 15,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, hvorav 7,1 m<sup>2</sup> er overbygd.  
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg og en bod i 1-etg (nabobygning).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

### Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Isolerglass i hvite pvc karmen.

Vinduene ble skiftet i 2004/2005 i regi av Brl, unntatt stuevindu.  
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:  
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### Eldre stuevindu

TG 2

Isolerglass i malte trekarmen.

Stuevindu er fra byggeår.  
Vindu har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:  
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

### Dører

TG 1

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.  
Terrassedør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Terrassedør ble skiftet i 2004/2005 i regi av Brl.  
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:  
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

### Mrk.

Terrassedør tar litt i karm/terskel og bør ev. justeres.



Dørtelefon i entre/gang.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vestvendt terrasse på 15,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, hvorav 7,1 m<sup>2</sup> er overbygd.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.  
Rekkverk av liggende bord og toppbord. Levegg har stående bord/kledningsbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,85 m - 1,07 m. Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

# Tilstandsrapport



Råteskader i terrassebord.



Råte i kledning i nedre del av levegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Råte ble observert i noen terrassebord og i nedre del av levegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen har behov for vedlikehold og utskiftning av utvendig trevirke/terrassebord med lokal råte.

## INNVENDIG

### Overflater

! TG 1

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv i leiligheten i ca 2015, unntatt i bod.
- Alle veggoverflater + himling i stue/kjøkken er malt i 2023.

Annet:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang (eldre skap).

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### Overflater bod/påpekte punkter

! TG 2

Gulv: Laminat, vinylbelegg (bod).

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt betong.



Delvis løsnet gipshjørne på soverom.



Delvis løsnet gipshjørne i entre/gang.

# Tilstandsrapport



Manglende gulvlist på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler gulvlist enkelte steder. Gipsjørner er delvis løsnet fra underlaget enkelte steder. Overflater i bod fremstår med eldre standard.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Plasstøpt betong.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.  
Ca 05 mm - 30 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue/kjøkken. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

## Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

! TG 2

Det opplyses at det er foretatt radonmåling, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det opplyses at det er foretatt radonmåling, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, ev. bør det foretas ny radonmåling.

## Innvendige dører

! TG 2

Fompressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.  
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar litt i karm/terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Noen innerdører bør justeres.

## VÅTROM

### 2-ETG > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Bad. Areal: 6,1 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater/malt platekledning på vegger, malt betong i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.  
Avtreksventil i himling.

Badet ble delvis modernisert i 2023. Dvs. nye baderomsplater på to vegger, nye gulvfliser med tettesjikt/membran, ny baderomsinnredning m/servant, blandebatteri og dusjgarnityr + maling av vegger/himling. Arbeidet ble utført av Bygg og Rørleggerservice AS. Malingsarbeidet ble utført av Malermester Kenneth Nilsen AS. Eksisterende sluk, røropplegg og varmekabler fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

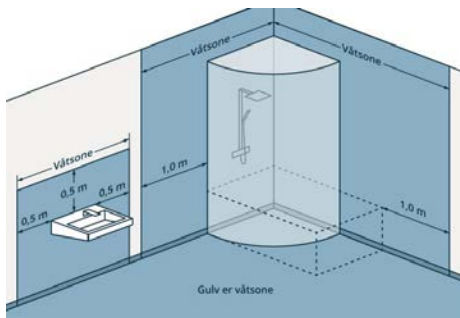
#### Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater/malt platekledning på vegger, malt betong i himling.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Vinduer er plassert i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Vinduer bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett.

#### Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv (fra byggeår). Lokalt fall til sluk. Dvs 2,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast, fra byggeår.  
Membran: Smøremembran.



Eldre plastsluk i dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:  
Det virker som at det ikke er montert klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:

Sluk bør undersøkes nærmere og klemring bør monteres, om mulig.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

#### Ventilasjon

TG 1

Avtreksventil i himling. Tilluft over dør.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1



# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.  
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64,9 % ved en temperatur på 18,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



Måling av relativ luftfuktighet.



Det er noe ujevn veggoverflate på kjøkkenet.

## KJØKKEN

### 2-ETG > STUE/KJØKKEN (33,2 M<sup>2</sup>)

#### Overflater og innredning

! TG 1

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 33,2 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i ca 2015.  
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.  
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. To fronter i børstet stål.  
Fire fronter i frosted glass.  
Laminat benkeplate, stål vaskekum.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

#### Avtrekk

! TG 2

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kullfilterventilator eller ventilator med spjeld tilkoblet felles avtrekksventil bør monteres. Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

! TG 2

Vannforsyningsrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer.

Det var vanlig med felles stoppekran i eldre boligblokker, men det bør monteres stoppekran i leiligheten.

Vannrørene er fra byggeår.  
Felles vannrør er Brls ansvar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår.  
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon



Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkkenhimling. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventil i stuevindu og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

### Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

## Varmtvannstank



Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Felles varmtvannstanker/varmtvannsforsyning er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

## Elektrisk anlegg



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

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

Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer.  
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fernaviglesning.  
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
16 ampere. 4 stk.  
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i februar 2018.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad (fra byggeår).

### Tilstandsgrad 2:

Noen kurser i sikringsskap er strøket over og hovedsikring er ikke merket. Nevnte forhold bør utbedres. El.anlegg i leiligheten er hovedsakelig av eldre årgang/fra byggeår. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter hvis man ønsker dagens standard. Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Opplysninger fra eier: El.anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Opplysninger fra eier: Ukjent. Det har ikke vært utført el.arbeid i min eierperiode.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Opplysninger fra eier: Ny strømmåler i sikringsskap i 2018.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysninger fra eier.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

Noen kurser i sikringskap er strøket over og hovedsikring er ikke merket. Nevnte forhold bør utbedres. El.anlegg i leiligheten er hovedsakelig av eldre årgang/fra byggeår. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter hvis man ønsker dagens standard. Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i fellesarealer.

## Branntekniske forhold



Leiligheten har pulverapparat og brannslange. Røykvarsler skal fremskaffes før salg.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2-etg	64	61	3	Entré/gang (8,3 m <sup>2</sup> ), Bad (6,1 m <sup>2</sup> ), Soverom (11,7 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (33,2 m <sup>2</sup> )	Bod (2,8 m <sup>2</sup> )
<b>Sum</b>	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>3</b>		

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,33 m - 2,38 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,37 m - 2,39 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer en bod i 1-etg på 1,1 m<sup>2</sup> og en bod i 1-etg i nabobygning på 2,9 m<sup>2</sup> (ikke medregnet i tabell for areal).

Bodene er merket 6102.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2023. Badet er delvis modernisert. Arbeidet ble utført av Bygg Og Rørleggerservice AS.

2023. Maling av overflater stue/kjøkken og på bad. Arbeidet ble utført av Malermester Kenneth Nilsen AS.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han

eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Svein Kåre Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	33	0	0	3711.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Garvergaten 5

### Hjemmelshaver

Solheim Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	272	0	0	5015 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Garvergaten 5

### Hjemmelshaver

Solheim Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	278	0	0	8078.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Garvergaten 5

### Hjemmelshaver

Solheim Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	805	0	0	3782.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Garvergaten 5

### Hjemmelshaver

Solheim Borettslag

### Kommentar

Tomteareal til sammen 20 586,60 m<sup>2</sup>.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/Solheim Borettslag	953459361	203	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Svein Kåre Johansen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
203	100	70 938    26.09.2023

### Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4523,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/bredbånd (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Solheimsviken.  
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.  
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Gangavstand til alle daglige servicetilbud. Kort vei til skoler og barnehage.  
Kun 5-10 minutters kjøring til sentrum, gang- og sykkelavstand til både UIB og sentrum.  
Få minutters gange til holdeplass for bybanen.  
Gode turmuligheter med bla Løvtakken i nærområde.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4840000). Formål: Bolig.  
Planid: 4840000.  
Planens navn: ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR.  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Gjeldende plan.  
Vedtatt i kraft: 29.03.1976.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

### Om tomten

Tomt:  
Tomtearealet er felles for borettslaget.  
Eiendommen består av gnr. 158 og bnr. 33, 272, 278 og 805.  
- Bnr. 33 er eiet og har et areal på 3711,1 m<sup>2</sup>.  
- Bnr. 272 er eiet og har et areal på 5015 m<sup>2</sup>.  
- Bnr. 278 er eiet og har et areal på 8078,1 m<sup>2</sup>.  
- Bnr. 805 er eiet og har et areal på 3782,4 m<sup>2</sup>.  
Tomtearealet er til sammen på 20586,6 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.  
Parkering i offentlig vei (soneparkering). Mulighet for leie av garasjeplass i Brl.

### Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):  
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.



### Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Solheim Borettslag består av til sammen 245 leiligheter fordelt på 6 lavblokker.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Gang/trappevask utføres av renholdsfirma.

Hundehold og kattehold er kun tillatt med styrets samtykke.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS.

Styreleder i Brl: Per Arne Netland.

Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 953 459 361.

Navn/foretaksnavn: Solheim Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 31.10.1978.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:

I 2003-2005 ble alle blokkene oppjustert via et vedlikeholdsprosjekt.

Det ble bla foretatt utskiftning av vinduer, oppgradering av fellesarealer, diverse malingsarbeid, nye inngangsdører og utskiftning av treverk (rennebord, vindskier etc).

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisensr SP0003195551.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet	0	Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet	0	Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO6245>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240251	
<b>Selger 1 navn</b>	
Svein Kåre Johansen	
<b>Gateadresse</b>	
Garvergaten 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5054
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240251

## 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: SKJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing av bad
Arbeid utført av	Bygg Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt gulv
-------------	-----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Via firma
-------------	-----------

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 skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

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

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

## Tilleggs kommentar

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Johansen	221510ccf4e959968563510 4bc14041f8efd4ea2	26.07.2024 19:14:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

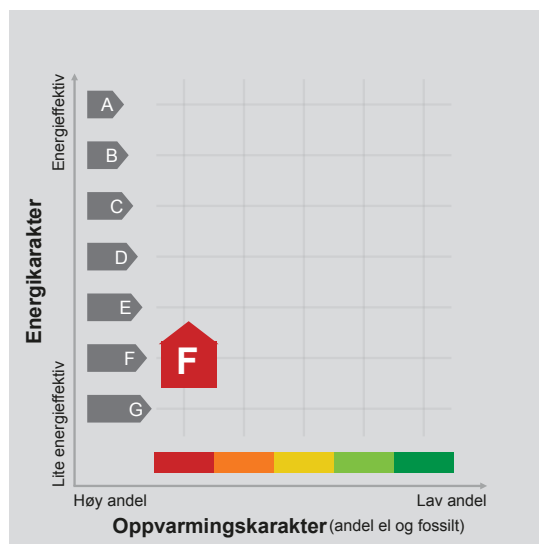
Document reference: 1505240251

- 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 5
Postnummer	5054
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13913005
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	4f09c5f9-f4f3-41e6-8fa8-daef6f7656db
Dato	06.10.2023



**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

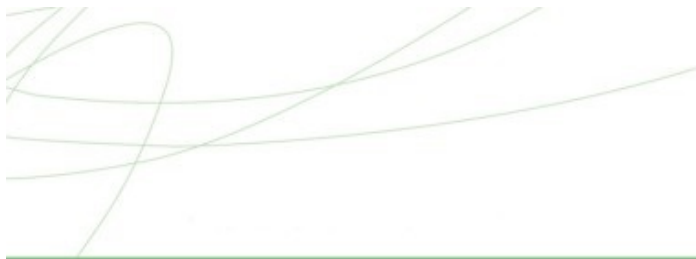
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

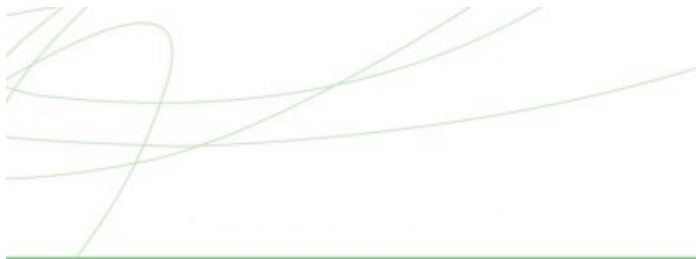
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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 byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	64
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Garvergaten 5  
Postnummer: 5054  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0102  
Dato: 06.10.2023 12:14:25  
Energimerkenummer: 4f09c5f9-f4f3-41e6-8fa8-daef6f7656db

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 158  
Bruksnummer: 33  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 13913005

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Reduserer 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs**

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg**

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

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

# 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](mailto:matrael@online.no)

Heidi: [heidihai@online.no](mailto: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**

3

*Dokumentet er elektronisk signert*



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 (rekkverk/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))

**INNKALLING TIL  
EKSTRAORDINÆR  
GENERALFORSAMLING  
FOR  
SOLHEIM BORETTSLAG**

**Ny-Krohnborg Kultursal  
01.11.2023 kl. 18:00**



## INNHALDSFORTEGNELSE

INNHALDSFORTEGNELSE .....	2
DAGSORDEN FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	3
INNLEDNING FRA STYRET .....	4
PRAKTISK INFORMASJON .....	6
TIDSLINJE .....	7
NØDVENDIG BAKGRUNNSINFORMASJON.....	7
SAKER TIL BEHANDLING .....	8
FORSLAG 1 .....	9
FORSLAG 2 .....	10
FORSLAG 3 .....	11
VEDLEGG 1: VEDTEKTER SOLHEIM BORETTSLAG - KAPITTEL 9 .....	12
VEDLEGG 2: BURETTSLAGSLOVAS KAPITTEL 7 – GENERALFORSAMLINGA.....	14
VEDLEGG 3: FULLMAKT.....	18

## DAGSORDEN FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Fra 18:00 – 18:30 vil BOB holde en presentasjon med oppsummerende konklusjoner av rapporter og presentere tanker om de ulike forlagene som skal behandles.

### 1. KONSTITUERING

- 1.1. Godkjenning av innkallelse
- 1.2. Valg av møteleder
- 1.3. Valg av protokollfører
- 1.4. Valg av 2 protokollunderskrivere
- 1.5. Valg av tellekorps
- 1.6. Godkjenning av fullmakter
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

### 2. SAKER

- 2.1. Innledning til forslagene og hva de ulike omgangen kan medføre
- 2.2. Forslag 1
- 2.3. Forslag 2
- 2.4. Forslag 3



## INNLEDNING FRA STYRET

Det er snart 40 år siden Solheim borettslag er ferdig bygget. Som alle andre borettslag bygget med daværende teknologi, har Solheim borettslag betydelige slitasje. Vedlikeholdskostnader øker betydelig for hvert år. Det er en trend som er vanskelig å stoppe uten en vesentlig rehabilitering. De fleste av andelseiere er enige i at det er på tide å utføre nødvendig renovering.

Vi er nå så langt at vi må ta et nytt steg i borettslags historie. Hvor langt steget blir, det er generalforsamlingen som skal bestemme.

Dette er et resultat av den prosessen som begynte for et par år siden, hvor vi prøvde å kartlegge borettslags tilstand. Styrets intensjon var at andelseiere blir involvert i prosessen mest mulig. Vi håper å finne gode metoder for å inkludere andelseiere videre.

I forkant av selve generalforsamlingen kommer BOB med en liten presentasjon om tanker og ideer for de ulike mulighetene. Når vi videre kommer til ulike alternativer så bør alle ha det klart at uansett hva som skjer så må styret utføre sine oppgaver. Nå har vi fått faglige råd om at bygningsmassen vår MÅ ha nye tak, ny fasade og delvis nye vindu (fortsette utskifting av vindu og dører). Dette **MÅ** skje, men når man allerede skal gjøre store endringer så kan man gjøre en fullstendig rehabilitering. Målet er oppnå lån gjennom Husbanken. Renteforholdene ved Husbanken er det beste for borettslaget.

I forkant av selve generalforsamlingen kommer BOB sine konsulenter med kort presentasjon av de ulike mulighetene. Her er det viktig å nevne at det er en tidligere generalforsamling som har vedtatt at BOB skal være vår rådgiver i denne prosessen.

Styrets råd er å gå for en totalrehabilitering nå. For å unngå nesten daglige reparasjoner, kan det være godt å komme i gang så fort som mulig. Vi har ingen tid til å miste. Detaljplanlegging, prosjektering og innhenting av priser kan ikke starte før vi har satt de økonomiske rammene.

I den siste tiden er det kommet mange innspill. Vi vil allikevel gjøre det hele klart, ingen detaljer er fastsatt. Så om du har hørt om mye farger, lite farger, de typene vindu eller den typen fasade? Ingen konkrete ting er avklart. Vi skal heller ikke diskutere det på denne ekstraordinære generalforsamlingen. Det vi på denne ekstraordinære generalforsamlingen skal diskutere, er rammer for det som skal utføres.

Så, det blir økning av husleien. Uansett. Gjør vi ingenting vil husleien likevel gå opp, pga. økende uunngåelige vedlikeholdskostnader. Når vi går for totalrehabilitering, skal husleien opp ja, men, ikke så betydelig mye som mange frykter, i forhold til å gjøre ikke noe. Og ikke minst viktig, vi får mye bedre bo-vilkår og betydelig energibesparelse. Basert på tidligere totalrehabiliteringer som BOB har gått gjennom, og selve plassering av borettslaget, skal dette gi en økende verdi av våre leiligheter.

Alt tyder på at forslag 1, som er å sette av 245 millioner kroner, og med dette oppnå vilkår for gunstig lån fra Husbanken, er et godt alternativ, som styre stiller seg bak. Her får vi mest for penger.

Vel møtt til ekstraordinær generalforsamling.

Hilsen styret i Solheim Borettslag

Per Arne Netland

Joakim Johnsen

Inger-Anne Blomvik

Bente Alvheim

Vedran Sehic

Astri H. Kierulf (vara)

Trine Petersen (vara)

## PRAKTISK INFORMASJON

Registrering av stemmeberettigede og eventuelle fullmakter kan ta tid. Vi ber derfor om at andelseiere møter opp samlet i god tid, med andelsnummer og eventuelle fullmakter.

Møtet avholdes i kultursalen i Ny-Krohnborg Skole. Adressen er Rogagaten 9.

Lokalet har 115 seter. Det er å forvente at lokalet blir fullt og flere må nok stå. Det er derfor ønskelig at kun en andelseier pr. andel stiller, slik at man får plass til flest mulig.

Klokken 18:00 starter møtet, da ved en presentasjon fra BOB før selve ekstraordinære generalforsamling.



## TIDSLINJE

**1984** – Borettslaget blir bygget

**2004** – Oppjustering (bytte av vinduer, maling)

**2022** – Generalforsamling vedtar termisk fotografering med drone og kartlegging av bygningsmasse via BOB

**2023** – Generalforsamlingen vedtar forprosjektering av vedlikehold som skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling 2023

## NØDVENDIG BAKGRUNNSINFORMASJON

Det er sendt ut energirapport og mulighetsstudie. Dette danner viktig grunnlag for vedtak på denne ekstraordinære generalforsamling. Energirapport (Plan for oppgradering – energi miljø) ble laget på bakgrunn av termofotografering og undersøkelse av bygningsmasse. Hovedgrunnlaget for beslutninger på ekstraordinær generalforsamling ligger i må-bør-kan-vurdering i mulighetsstudie.

Vi håper derfor at alle tar seg tid til å lese gjennom rapportene i forkant av møte. Dersom det er noen konkrete spørsmål kan de rettes til kontaktpersoner i BOB som oppført i mulighetsstudie, alternativt kan dette rettes til styret.

## SAKER TIL BEHANDLING

På denne ekstraordinære generalforsamlingen skal rammene for tiltak i borettslaget diskuteres. Her listes de opp som ulike alternativer. Det mest omfattende forslaget blir da forslag 1. Om forslag 1 blir godkjent er vi ferdig. Dersom forslag 1 ikke får nok flertall vil man diskutere forslag 2, som er et litt mindre omfattende forslag. Om forslag 2 ikke skal skulle gå gjennom vil det stemmes over forslag 3. Forslag 3 er et forslag som egentlig faller inn under styrets handlingsramme. Om man kommer så langt er det allikevel sunt å stemme over dette. Legg allikevel merke til at om dette forslaget også faller, vil styret trekke seg og kalle inn til nyvalg. For styret kan ikke sitte og se bygninger forfalle mot styrets syn på hva som er nødvendig. Dette håper vi på forståelse for.

Styrets innstilling er å gå for forslag 1.

## FORSLAG 1

### **For å vedta forslag 1 kreves det 2/3 flertall**

Forslag 1 går ut på å sette av 245 millioner kroner til en totalrehabilitering av Solheim Borettslag.

Dette sikter på å utføre nok tiltak til å få lån av Husbanken.

Forslag 1 inneholder alle MÅ- og BØR- og flere av KAN-tiltakene fremlagt av BOB.

Alt vil være avhengig av anbud og priser, men skissert omfang er følgende:

- Tak
- Balansert ventilasjon
- Ny isolasjon
- Fasade
- Innvendig gang
- Sykkelparkering
- Vindu og Dører
- Nye rekkverk
- Rehabiliterer betongdekker (altaner, tak inngangspartier)
- Uteområde
- Belysning (utvendig og fellesarealer)
- Rørfornyning (hovedstammer)
- Porttelefon

Da laget ikke har 245 millioner på bok innebærer dette å søke om lån for dette. Rammene for låneopptagelse settes av generalforsamlingen og blir opp til styret å gjennomføre.

Styrets innstilling er å gå for dette forslaget.

## FORSLAG 2

### **For å vedta forslag 2 kreves det 2/3 flertall.**

Forslag 2 går ut på å sette av 200 millioner kroner til en rehabilitering av Solheim Borettslag. Dette sikter på å utføre nok tiltak til å få lån av husbanken. Dette innebærer de fleste av BØR-tiltakene fremlagt av BOB.

Alt vil være avhengig av anbud og priser, men skissert omfang er følgende:

- Ventilasjon
- Tak
- Fasade
- Innvendig gang
- Sykkelparkering
- Vindu og Dører
- Uteområde

Rammene for låneopptagelse settes av generalforsamlingen og blir opp til styret å gjennomføre.

### FORSLAG 3

**For å vedta forslag 3 kreves det simpelt flertall.**

Forslag 3 går ut på å sette av 125 millioner kroner til å gjøre nødvendige utskiftninger av Solheim Borettslag. Dette vil falle utenfor betingelsene til husbanklån. Dette innebærer de fleste kun MÅ-tiltakene fremlagt av BOB.

Alt vil være avhengig av anbud og priser, men skissert omfang er følgende:

- Ventilasjon (Oppgradert med samme løsning som i dag)
- Tak byttet 1:1
- Fasade byttet 1:1
- Gamle Vinduer og Dører

Rammene for låneopptagelse settes av generalforsamlingen og blir opp til styret å gjennomføre.



## VEDLEGG 1:

### VEDTEKTER SOLHEIM BORETTSLAG - KAPITTEL 9

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret 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.

## VEDLEGG 2:

### BURETTSLAGSLOVAS KAPITTEL 7 – GENERALFORSAMLINGA

#### I Allmenne reglar

##### § 7-1. Mynde

Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.

##### § 7-2. Møterett

(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades om ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

##### § 7-3. Fullmektig. Rådgivar

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

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.

#### II Møte i generalforsamling

##### § 7-4. Ordinær generalforsamling

(1) Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år. Styret skal på førehand varsle alle andelseigarar med kjend adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som nokon ønskjer skal takast opp.

(2) Spørsmålet om godkjenning av årsrekneskapen og eventuell årsmelding skal alltid takast opp og avgjerast i den ordinære generalforsamlinga.

(3) Årsrekneskapen, eventuell årsmelding og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan

kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

#### **§ 7-5. Ekstraordinær generalforsamling**

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

(2) Føresegna i § 7-4 fjerde ledd gjeld tilsvarande for ekstraordinære generalforsamlingar.

### **III Innkalling til generalforsamling**

#### **§ 7-6. Innkalling til generalforsamling**

(1) Generalforsamlinga skal kallast inn av styret. Innkallinga skal vere send minst åtte og høgst tju dagar før møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

(2) Dersom styret ikkje kallar inn til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtektene eller tidlegare vedtak i generalforsamlinga, skal tingretten snarast råd og på lagets kostnad kalle inn dersom det blir kravt av ein styremedlem, forretningsfører, revisor eller ein andelseigar.

(3) Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling. I vedtektene kan det fastsetjast at innkallinga i staden eller i tillegg skal skje på annan måte. Andelseigarar som ikkje bur i laget, skal i alle høve ha skriftleg innkalling.

#### **§ 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga**

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

#### **§ 7-8. Om kva saker generalforsamlinga skal og kan behandle**

Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, og ikkje anna følgjer av særleg lovføresegn. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, hindrar likevel ikkje at

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking som nemnd i § 7-14,
3. det blir valt styremedlemmer der nokon står på val,
4. det blir vedteke å kalle inn ny generalforsamling til å avgjere framlegg som er gjorde i møtet.

## **IV Møtereclar**

### **§ 7-9.Møteleiing. Protokoll**

(1) Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren om ikkje generalforsamlinga vel ein annan møteiar, som ikkje treng vere andelseigar.

(2) Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir gjorde der. Protokollen skal signerast av møteiaren og minst ein andelseigar som generalforsamlinga skal velje mellom dei som deltek. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

### **§ 7-10.Røysterett. Habilitet**

(1) Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga, sjølv om andelseigaren har fleire andelar. Ein andelseigar kan dessutan røyste som fullmektig for ein annan andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan det berre bli gitt ei røyst.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig røyste på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld for røysting om pålegg om sal eller krav om fråviking etter §§ 5-22 og 5-23.

## **V Fleirtalskrav**

### **§ 7-11.Fleirtalskrav**

(1) Vedtak i generalforsamlinga krev fleirtal av dei røystene som er gitt, om ikkje anna følgjer av lova. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsetje at den som får flest røyster, skal reknast som vald. Det kan fastsetjast andre fleirtalskrav i vedtektene.

(2) Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning om ikkje anna følgjer av vedtektene.

(3) Endring av vedtektene krev to tredjedelar av dei røystene som er gitt. I vedtektene kan det fastsetjast strengare fleirtalskrav.

### **§ 7-12.Vedtektsveto**

Med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig

1. føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget,
2. føresegn om forkjøpsrett til andel i laget,
3. føresegn om pris ved overføring av andel,
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

### **§ 7-13.Misbruk av mynde**

Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

## **VI Gransking**

### **§ 7-14.Framlegg om gransking**

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

### **§ 7-15.Avgjerd i tingretten**

(1) Tingretten skal ta til følgje eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

### **§ 7-16.Granskingsrapporten**

(1) Granskarane skal gi ein skriftleg rapport om granskinga til tingretten.

(2) Retten skal innkalle generalforsamlinga til behandling av granskingsrapporten. Rapporten skal sendast til kvar andelseigar med kjend adresse slik at rapporten normalt er framme seinast ei veke før møtet.

## VEDLEGG 3: FULLMAKT

Fullmakt kan gis til hvem som helst dersom du ikke har anledning til stille på den ekstraordinære generalforsamlingen. Legg allikevel merke til at ingen enkeltperson kan ha mer enn en fullmakt. Dette er oppgitt i Borettslagets vedtekter:

### § 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.

Det finnes ingen få formkrav til en fullmakt. Generelt skal en fullmakt inneholde informasjon om hvem som gir bort fullmakten til å handle på sine vegne, hvem som mottar fullmakten til å handle på giverens vegne, og hva som gis fullmakt til å gjøres på vegne av den som gir den. Dette er et juridisk bindende dokument.

Oppsummert bør det være med:

- Navn på den som gir fullmakt (om det er flere andelseiere bør begge/alle inkluderes)
- Andelsnummer på den som gir fullmakt
- Navn på den som mottar fullmakt
- Hva fullmakten gjelder
- Signatur

Med i utsendingen av disse papirene legges det ved en mal som **kan** brukes. Trengs flere så har Arne slike liggende.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/33/0/0  
Utlistet 09. oktober 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) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260713709	Grunneiendom	0	Ja	3 710,9 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">4840000</a>	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.02.1977		100,0 %



## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikkrafttrådt
<a href="#">4845200</a>	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, TOMTEDELINGSPLAN		13.10.1978
<a href="#">4840001</a>	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, SANERINGSOMRÅDE A2, 3, 4, B1, 2, 3, C1		08.09.1978
<a href="#">4845300</a>	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR		16.10.1979
<a href="#">4840002</a>	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3		05.08.1981

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S4	76,9 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortetningsone	BY2	22,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,4 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	132 - Kontor	95,3 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	4,6 %
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,1 %
17330000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">16970000</a>	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	<a href="#">200208974</a>
<a href="#">71400</a>	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTSPASS	3	<a href="#">200305686</a>
<a href="#">71401</a>	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 36, 37, 39, 1362, KRONSTAD	3	<a href="#">200914803</a>
<a href="#">63400000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3	<a href="#">201910899</a>
<a href="#">10860000</a>	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3	-
<a href="#">11650000</a>	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFAKTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPASS - FABRIKKGATEN	3	-
<a href="#">64300000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3	<a href="#">201330105</a>
<a href="#">10270000</a>	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	3	<a href="#">202229002</a>
<a href="#">15690000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGS-PARK	3	<a href="#">199614670</a>
<a href="#">61930000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	1	<a href="#">202220439</a>
<a href="#">16970002</a>	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BYSTASJONEN - NEDRE NYGÅRD - BJØRNSONS GATE	3	<a href="#">200704529</a>
<a href="#">120000</a>	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN	3	<a href="#">199938320</a>
<a href="#">16980000</a>	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	<a href="#">201014884</a>
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	<a href="#">199938318</a>
<a href="#">63790000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	<a href="#">202220438</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 09. oktober 2023



## 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 areadel 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 utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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



BERGEN  
KOMMUNE

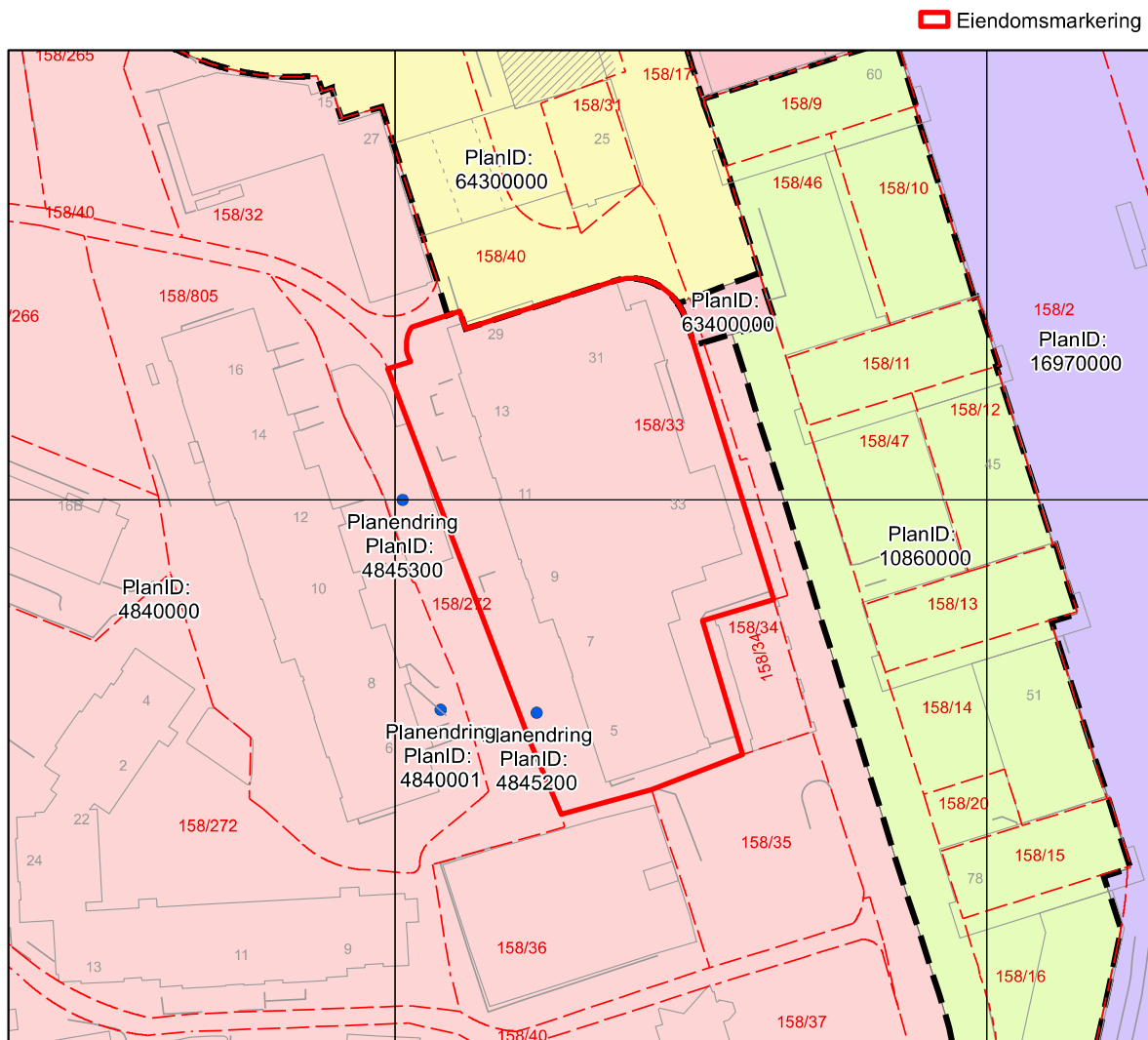
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/33/0/0  
Dato: 09.10.2023 Adresse: Garvergaten 5 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
4840000, 63400000, 64300000





# Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 4840000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/33/0/0  
Dato: 09.10.2023 Adresse: Garvergaten 5 m.fl.

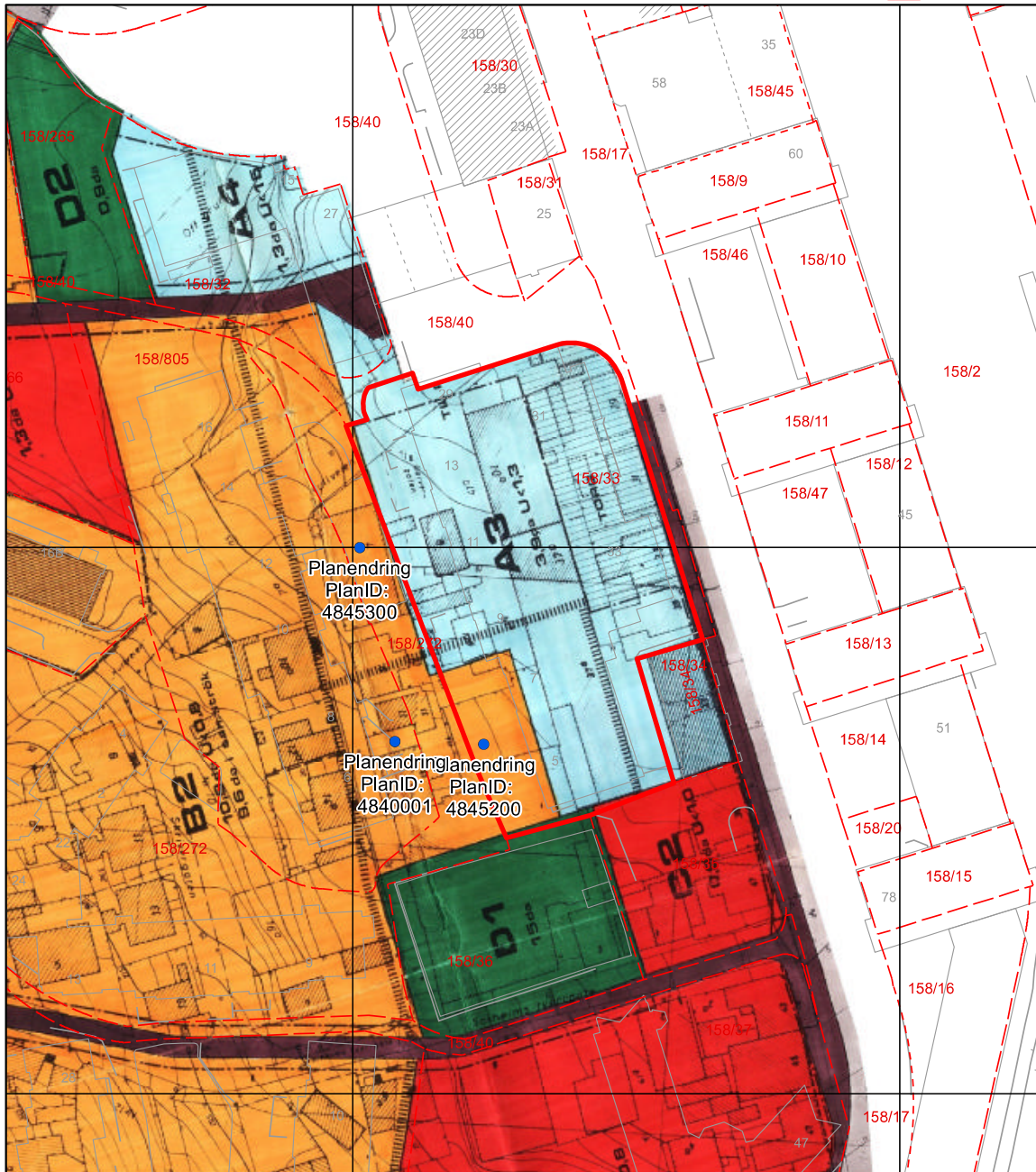


BERGEN  
KOMMUNE



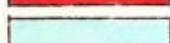
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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. FRIOMRÅDER

-  OMRÅDE FOR LEIK (FELT D1-D2)






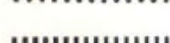
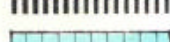
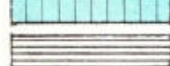
# 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU


*Relief*

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
REF  
**21 FEB. 1977**  
Arkiv: 504.4  
Saksb.: *M. Solheim*

# 4. GRENSER OG TEGN

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

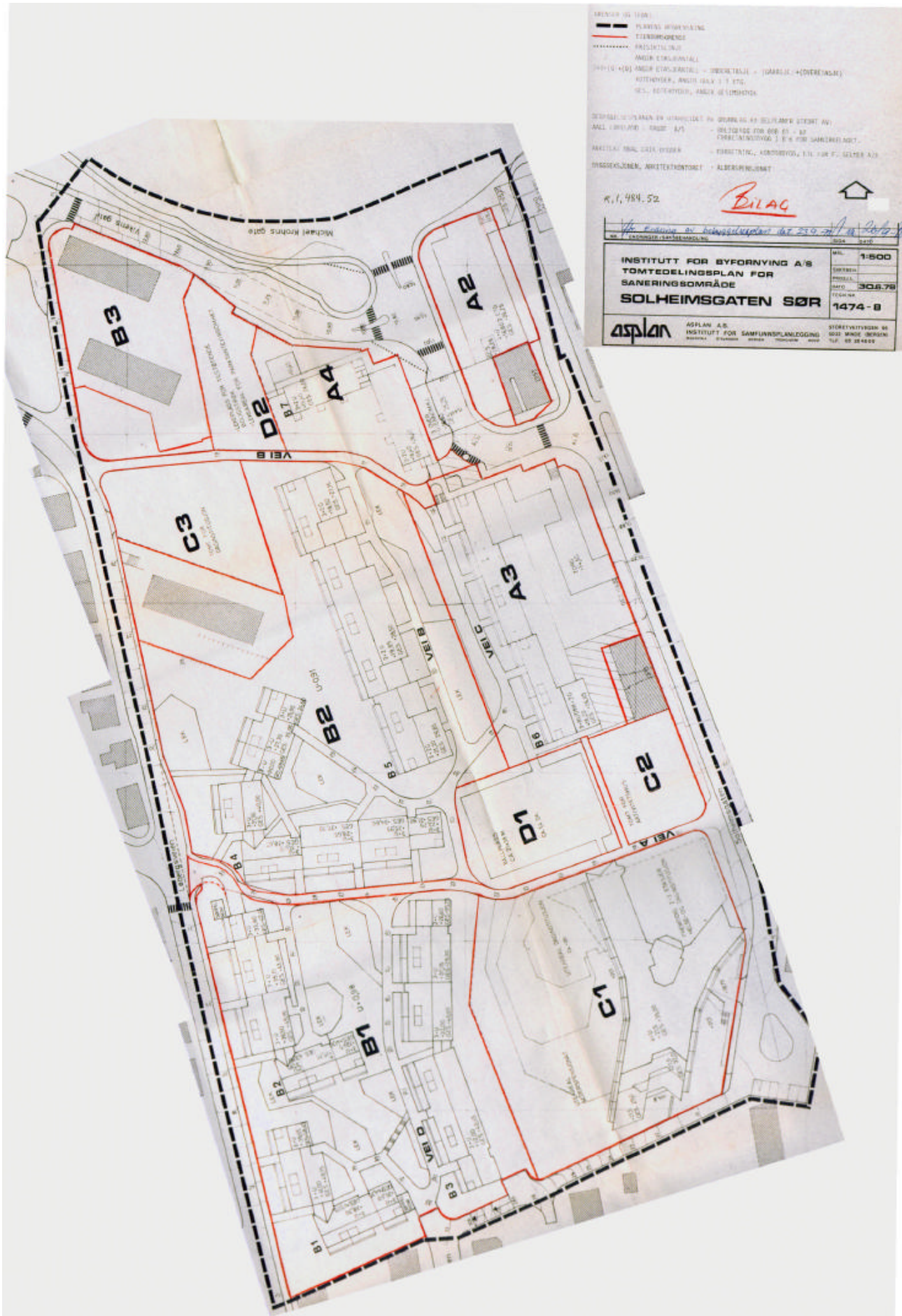


	behandling:	<b>DATO</b>	<b>SIGN.</b>
	vedtatt i bygningsrådet		
	vedtatt i bystyret stadfestet		
<b>BERGEN SANERINGSINSTITUTT A.S.</b> <b>REGULERINGSPLAN FOR</b> <b>SANERINGSOMRÅDE NR.1.</b> <b>SOLHEIMSGATEN SØR</b>		<b>DATO</b>	<b>juni-74</b>
		<b>MÅLEST.</b>	<b>1:500</b>
		<b>TEGN NR</b>	<b>1474-1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

**ASPLAN**

BERGEN, LARS HILLESGT. 20<sup>D</sup>, TELEFON 217660

ANDERSSON & SKJÅNES A.S. INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING



SKEDER OG TØR:  
 - PLANSKISSEHVAJNING  
 - FERNEROMRÅDE  
 - FASITUTLÅT  
 - ANDEL EKSPLOANTALE  
 (100+40) ANDEL EKSPLOANTALE - (100+100) - (100+100) - (100+100)  
 KOSTENDEK, ANDEL 100 + 100  
 100, 100+100, ANDEL 100+100

DETALJER PÅ PLANEN ER UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV SELVBEREDET STEDT AV  
 ALL (100+100) - KOSTE 1/1  
 - 100+100 FOR 100 100 - 100  
 - 100+100 FOR 100 100 - 100

ARKITEKT OGAL DATA BYGGER  
 - FORSTÅTTELSE, KONSTRUKTIV, 100 100 F. 100 100 A/S

DRØGDEKONSEN, ARKITEKTBYGNING - ALDERSRISIKO

K, 1, 484. 52

**BILAC**





1/10/2010 10:00:00 AM

MÅL	1:500
DRØGDE	
PROJEKT	308.78
DATE	
TEKST	
1474-B	

**asplan**

ASPLAN A/S  
 INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING  
 STREIFVEIEN 85  
 0402 SANDVANG  
 TLF. 02 28 40 00

GRENSER OG TEGN:

-  PLANENS BEGRENSNING
-  EIENDOMSGRENSE
-  FRISIKTSLINJE
-  ANGIR ETASJEANTALL
- 2+U+(G)+(O) ANGIR ETASJEANTALL + UNDERETASJE + (GARASJE) +(OVERETASJE)  
KOTEHOYDER, ANGIR GULV I 1 ETG.  
GES. KOTEHOYDER, ANGIR GESIMSHOYDE

BEBYGGELSESPLANEN ER UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV DELPLANER UTFØRT AV:

- AALL LØKELAND - RAGDE A/S - BOLIGBYGG FOR BOB B1 - B7  
FORRETNINGSBYGG I B 6 FOR SAMVIRKELAGET.
- ARKITEKT MINAL ERIK DUGGER - FORRETNING, KONTORBYGG, ETC FOR F. SELMER A/S
- BYGGSEKSJONEN, ARKITEKTKONTORET - ALDERSPENSJONAT

R.1, 484.52

BILAG



Nr. <i>For Endring av bebyggelsesplan dat. 23.9.-78</i>		SIGN. <i>A.M.</i>		DATO <i>20/9-88</i>	
NR. ENDRINGER/SAKSBEHANDLING		SIGN		DATO	

<b>INSTITUTT FOR BYFORNYING A/S</b> <b>TOMTEDELINGSPLAN FOR</b> <b>SANERINGSOMRÅDE</b> <b>SOLHEIMSGATEN SØR</b>	MÅL	<b>1:500</b>
	SAKSBEH.	
	PROSJ.L.	
	DATO	<b>30.6.78</b>
TEGN.NR.		<b>1474-8</b>



ASPLAN A.S.  
 INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING  
 SANDVIKA STAVANGER BERGEN TRONDHEIM BODØ

STORETVEITVEGEN 96  
 5032 MINDE (BERGEN)  
 TLF. 05 28 46 00





# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000  
Dato: 09.10.2023

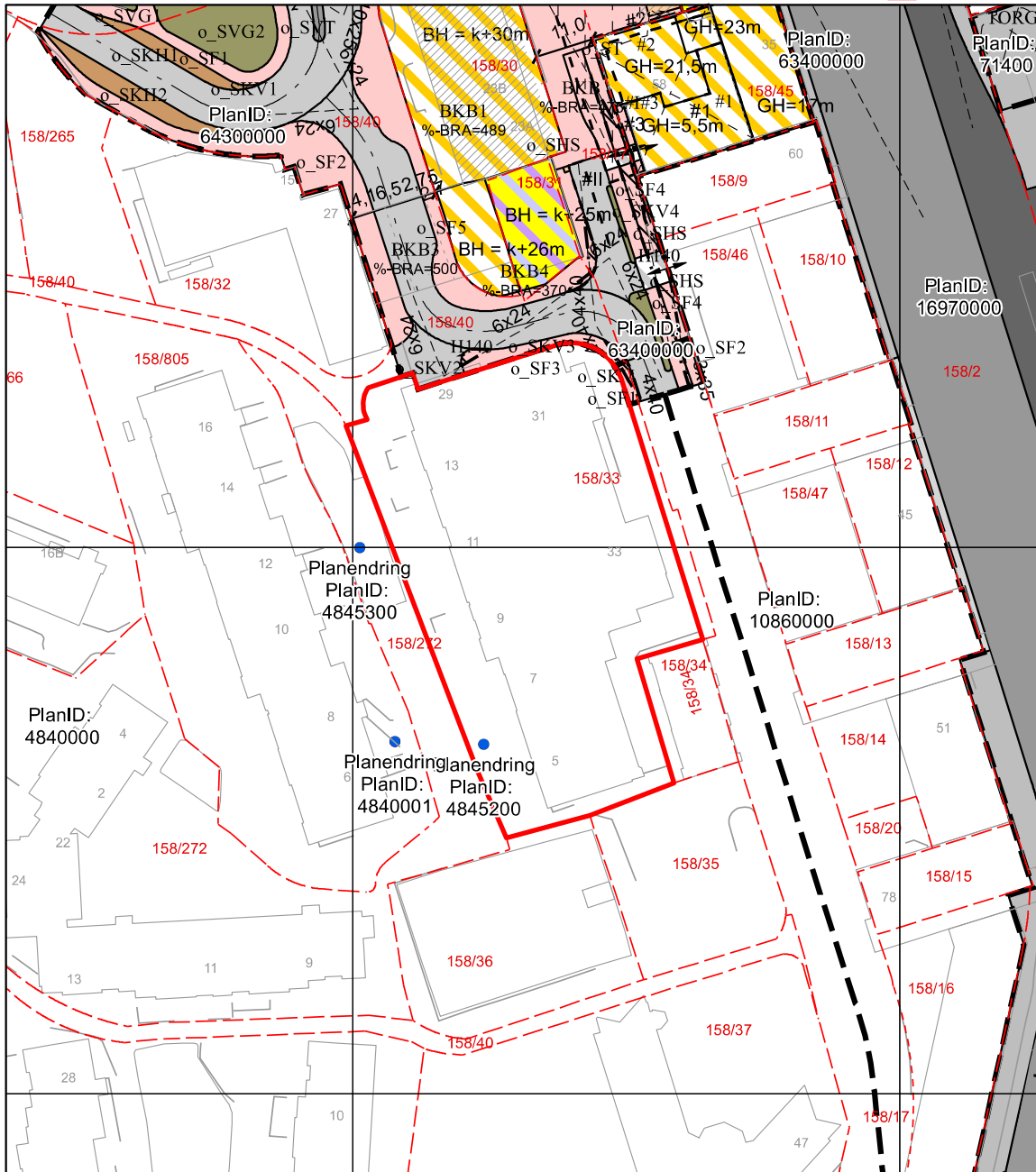
Gnr/Bnr/Fnr: 158/33/0/0  
Adresse: Garvergaten 5 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	<b>Formålsgrænse</b>
<b>Punktmarkeringer</b>	 Reguleringsplan formålsgrænse
 1242 - Avkjørsel	<b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b>
<b>Juridisklinje</b>	 Kjørveei
 1211 - Byggegrænse	 Annen veggrunn
 1213 - Planlagt bebyggelse	 Gang- / sykkelveg
 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	 Gangveg
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Torg
 1221 - Regulert senterlinje	 Sporvei / forstadsbane
 1222 - Frisiktklinje	<b>Arealformål PBL §12-5</b>
 1254 - Tunnel	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
 1259 - Måle- og avstandslinje	 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
<b>Regulert høydelinje</b>	 1802 - Bolig, forretning, kontor
 Regulert høydelinje	 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
<b>Bestemmelsegrænse</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
 Avgrensning skriftlig bestemmelse	 2011 - Kjørveveg
<b>Hensynssonegrænse</b>	 2012 - Gate med fortau
 Reguleringsplan hensynssonegrænse	 2013 - Torg
<b>Bestemmelseområde</b>	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Andre bestemmelsehjemer	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 91 - Anlegg- og riggomr.	 2050 - Hovednett for sykkel
<b>Hensynssoner PBL §12-6</b>	 2073 - Kollektivholdeplass
 Angitthensynsone	 2150 - Avfallssug
 Sikringsone	 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
<b>Plangrænse</b>	
 Reguleringsplanomriss	




BERGEN  
KOMMUNE

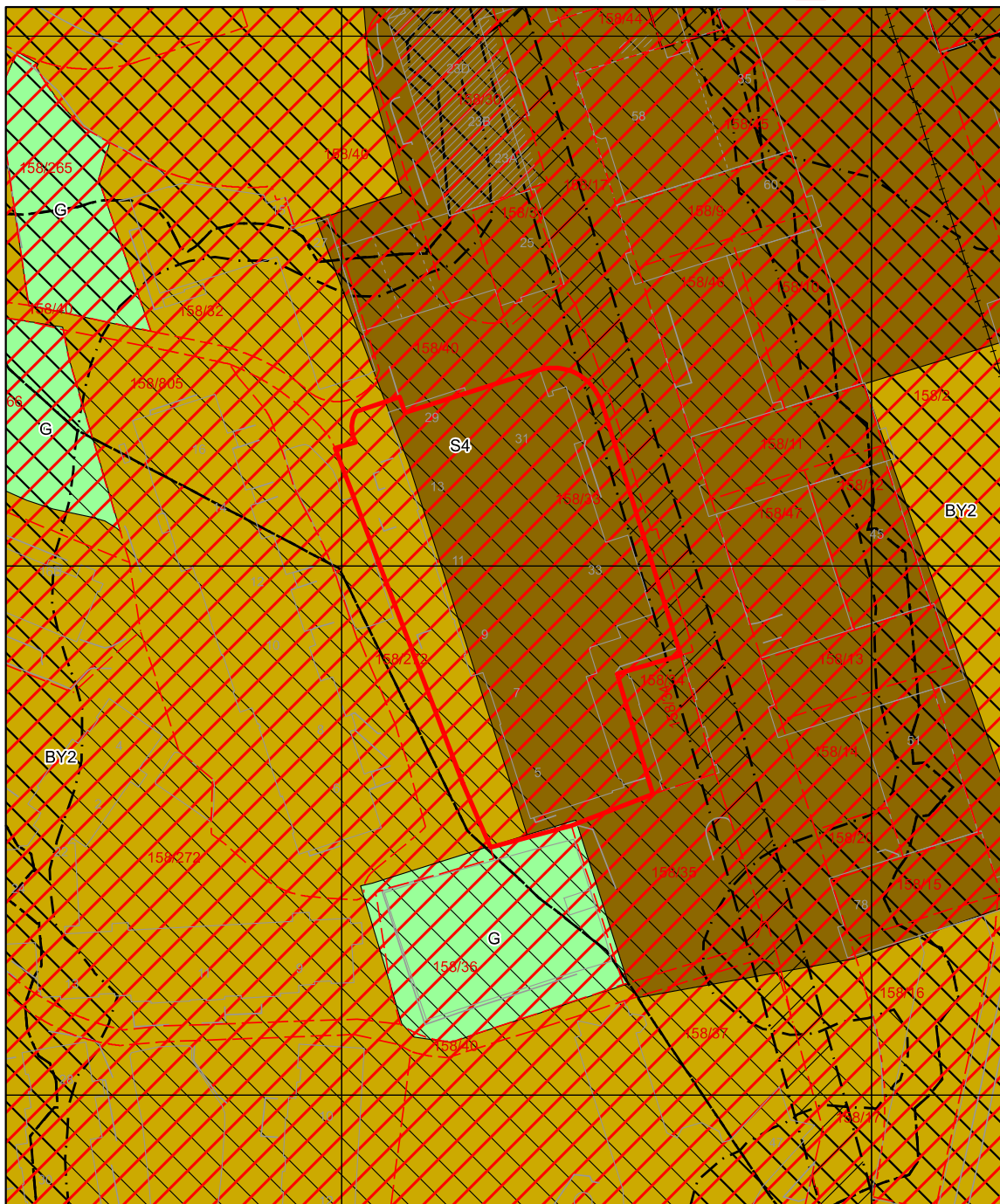
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten    Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000        Gnr/Bnr/Fnr: 158/33/0/0  
Dato: 09.10.2023        Adresse: Garvergaten 5 m.fl.



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

 Eiendomsmerking (1)





## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


### KPA2018 Arealformål

#### Samferdselslinjer

 Bybane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Sentrumskerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

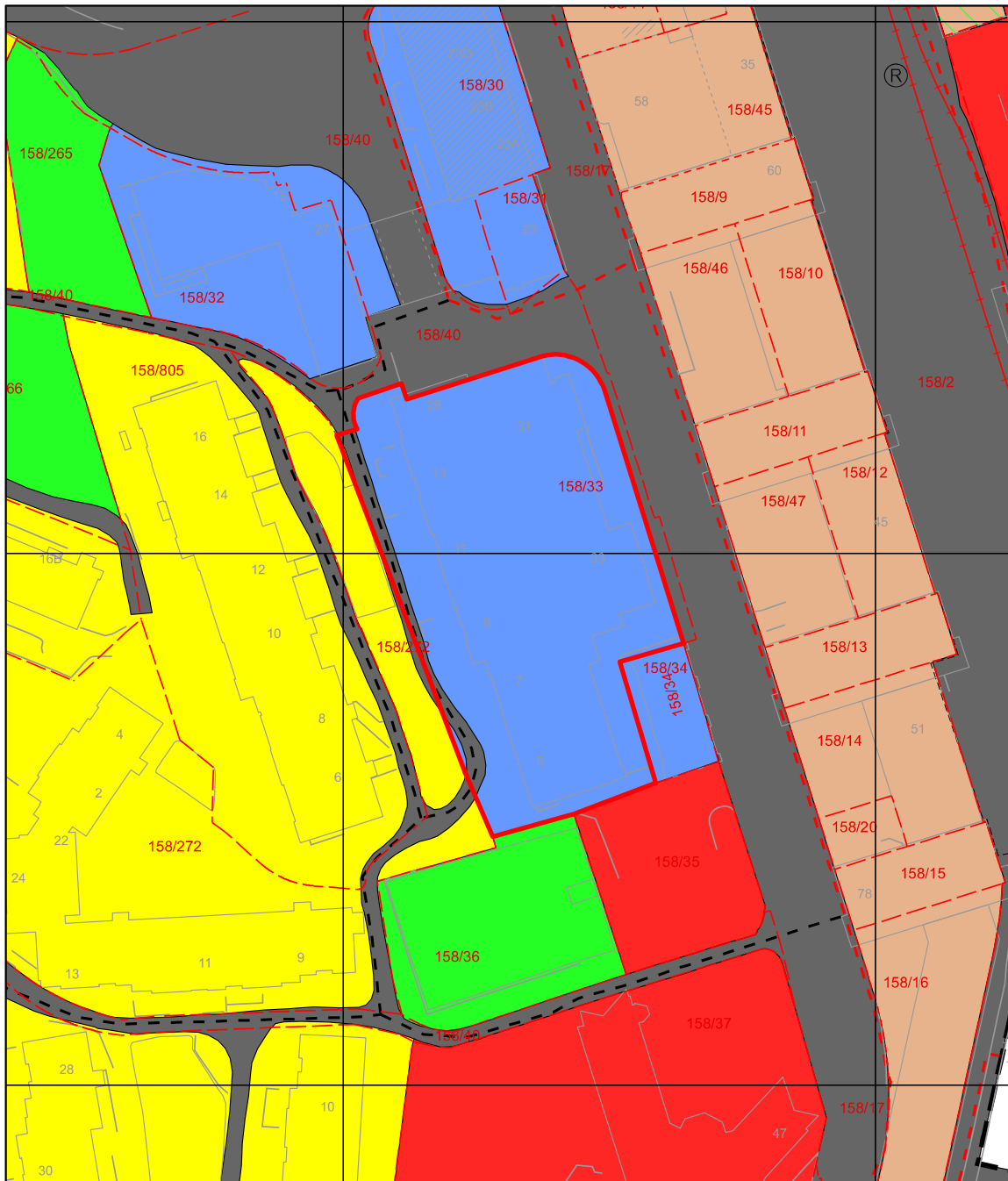
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/33/0/0  
Dato: 09.10.2023 Adresse: Garvergaten 5 m.fl.

















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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
 Kommunedelplangrense	 Boligområde (N)
 Sporveg, fremtidig	 Kontor (N)
 Turveg, fremtidig	 Offentlig bebyggelse (N)
 Turveg	 Friområde (N)
 Grense for retningslinjeområde	 Annet byggeområde (N)
 Grense for restriksjonsområde	 Vegareal (N)
 Arealformålgrense	
 Andre retningslinjer	



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

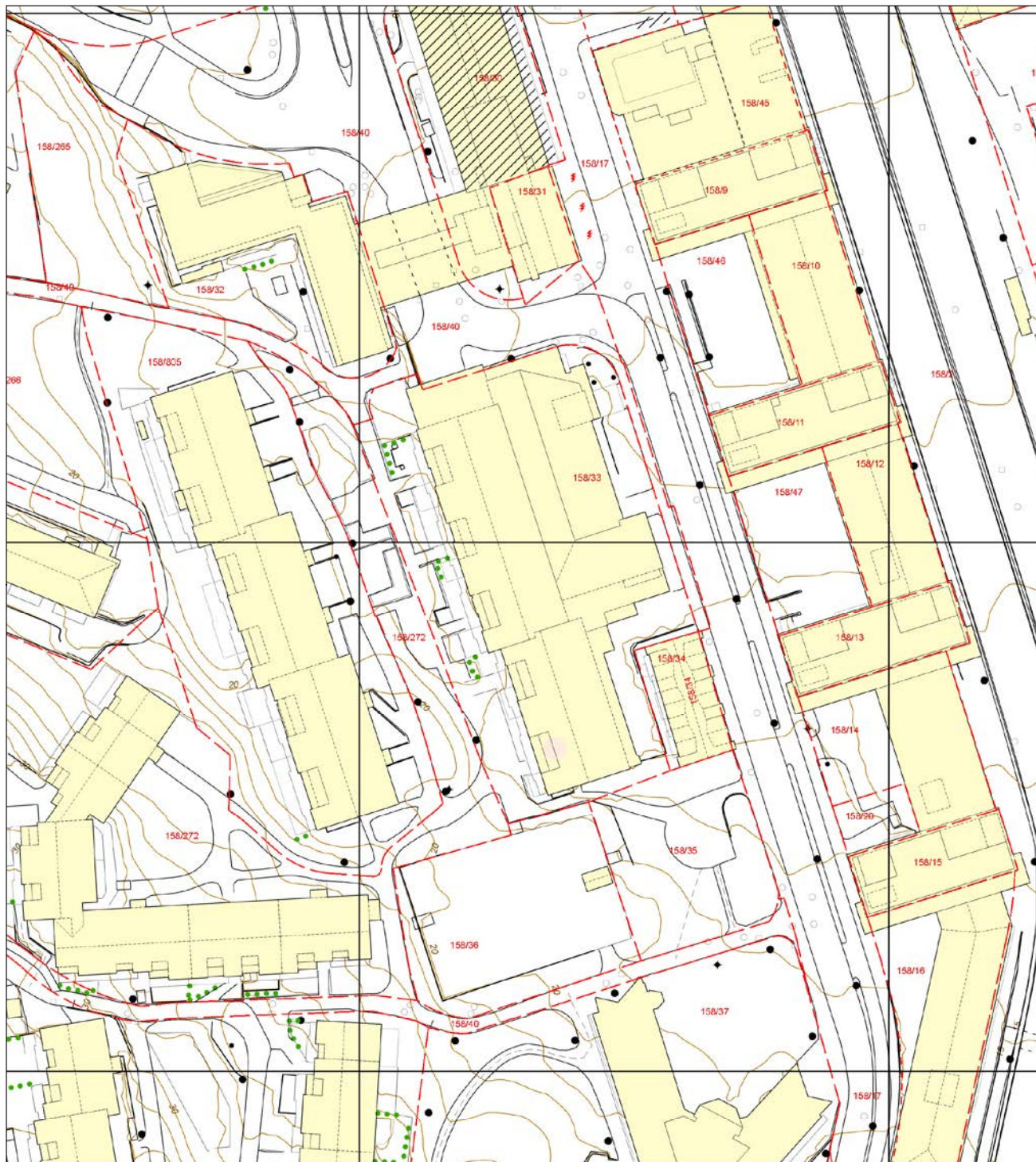
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 26.09.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/33/0/1

Adresse: Garvergaten 5, 5054 BERGEN m.fl.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	

# Nabolagsprofil

Garvergaten 5 - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 129 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Solheimsviken Linje 13, 20, 85	4 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.1 km
Bergen Flesland	18 min

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	10 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	19 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 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

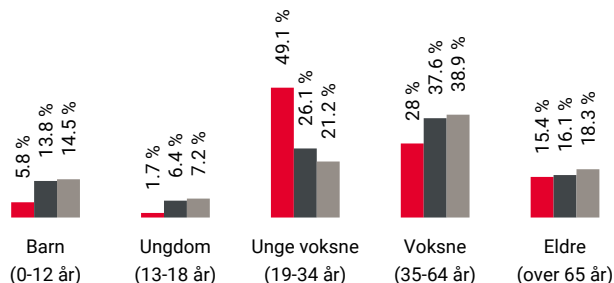
Bra 58/100



## 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 (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.7 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

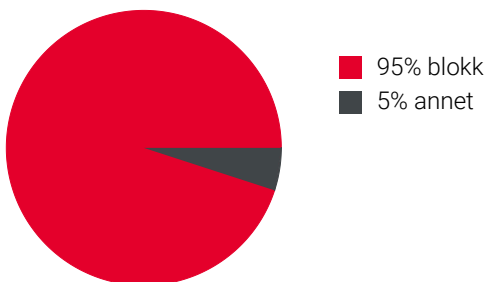
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

## Sport

-  Solheimsgaten ballplass 1 min   
Ballspill 0.1 km
-  Ny Krohnborg skole 4 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Family Sports Club Danmarks plass 2 min 
-  NEXT Danmarks plass 3 min 

## Boligmasse



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

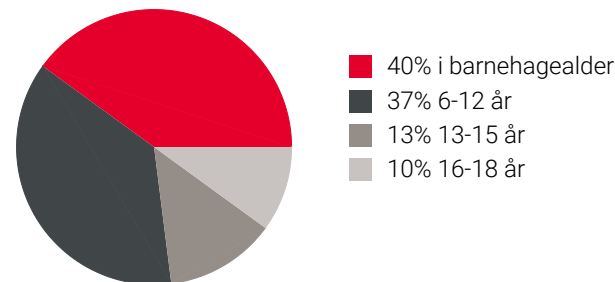
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 27 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

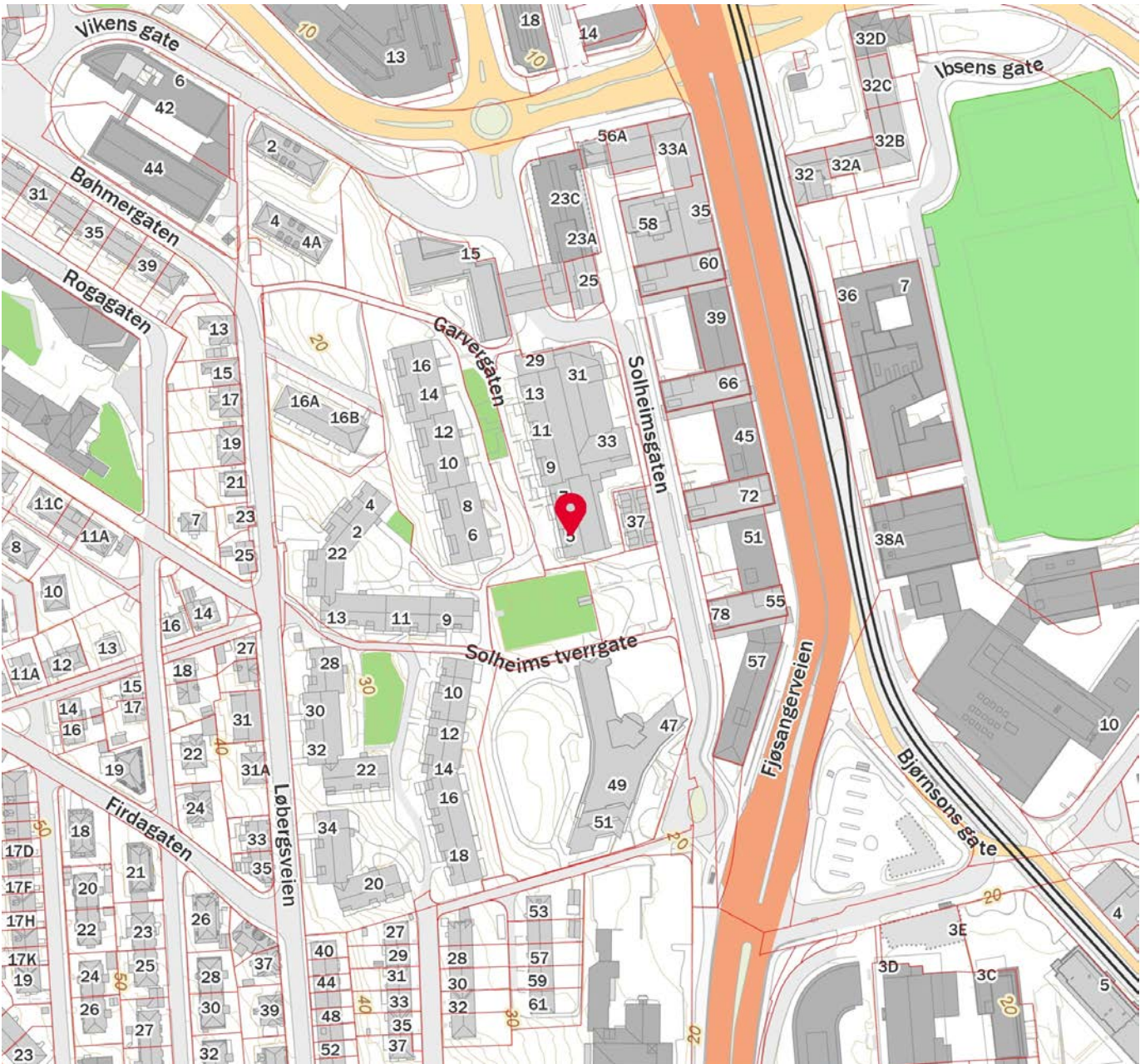
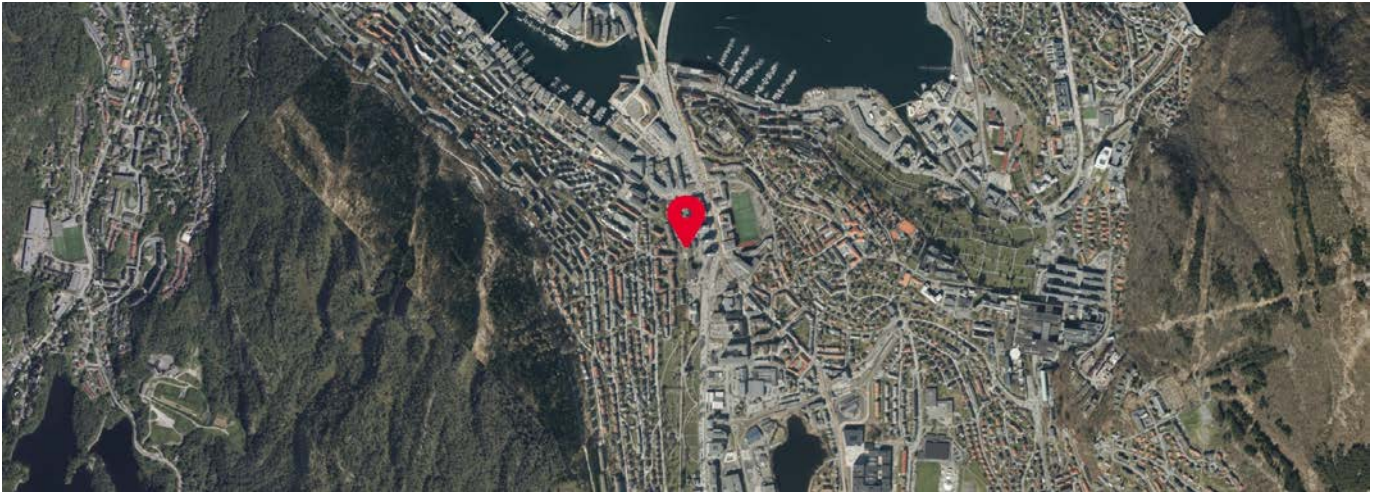


0% 62%

-  Solheimsviken
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og 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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendomsmegler. 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, følger 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 5  
5054 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Myrtnvedt**Oppdragsnummer:** 1505240251**Telefon:** 980 86 325  
**E-post:** tommy.myrtvedt@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 viderefordlet 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:**

29.07.2024

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