



EIENDOMSMEGLING

TORGNY SEGERSTEDTS VEI
65





INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Beliggenhet	27
Plantegning	32
Eiendommen	35
Tekniske dokumenter	44

VELKOMMEN TIL

Torgny Segerstedts vei 65

Charlotte Kleven ved ASK Eiendomsmegling har gleden av å presentere Torgny Segerstedts vei 65!

Lekker 3-roms toppleilighet med meget gode solforhold og sørvestvendt balkong. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen, med gåavstand til butikk, buss, bybane og flotte turmuligheter. Det er også muligheter for parkering i borettslaget, etter søknad til styret. Det er også installert el-lader på flere av plassene.

Leiligheten har gode kvaliteter med bla. bad og røropplegg fra 2019 som ble utført i regi a borettslaget (fagfolk). Det ble også installert balansert ventilasjonssystem. Leiligheten har ellers nymalte flater i flere rom, og fremstår lys og delikat innredet med moderne overflater.

Hjertelig velkommen til visning!



Charlotte Kleven

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

94213226

charlotte@askeiendomsmegling.no







NØKKEINFO

Torgny Segerstedts vei 65

Prisantydning	2 990 000
Fellesgjeld	449 524.42
Omkostninger	11 276
Totalpris	3 440 300
Fellesutgifter	6 541 / mnd
Bruksareal	76 m ²
BRA-i	72 m ²
BRA-e	4 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1972
Tomt	94 349 m ² festet tomt









































BELIGGENHET

Her finner du boligen

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Fyllingsdalen med kort avstand til alt en skulle trenge i hverdagen som kollektivtransport, butikk, skole, barnehage og flere fine turområder. De flotte lysløypene i Kanadaskogen og rundt Krohnegården kan benyttes sommer som vinter av store og små. I tillegg til lysløyper byr områdene på flotte bademuligheter. Ønsker du å få pulsen opp er det verdt å ta turen opp Løvtakken, hvor du virkelig blir belønnet med den flotteste panoramautsikten på toppen. Søndagsturen kan du legge til Ortuvannet hvor man kan mate endene eller ta en lett joggetur rundt vannet.

Av dagligvarebutikker vil Rema 1000 Knudtsenkvarartalet eller Bunnpris Smiberget være nærmeste alternativ. Du finner også en rekke restauranter og take-away muligheter som Venezia, iSusihi, Krystall, Peppes Pizza mm. Ønsker du et bredere servicetilbud er det heller ikke langt til Oasen bydelssenter. Her finner du et godt utvalg av interiør- og klesbutikker, samt cafeer, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Ønsker du deg videre til Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby er det bare å hoppe på Bybanen.





Torgny Segerstedts vei 65

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torgny Segerstedts vei Linje 5, 48	1 min	0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	17 min	1.2 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	17 min	1.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min	6.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min	7.6 km

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 153 elever, 12 klasser	3 min	0.3 km
Ortun skole (1-10 kl.) 470 elever, 43 klasser	8 min	0.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 15 klasser	13 min	1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	6 min	2.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min	7.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

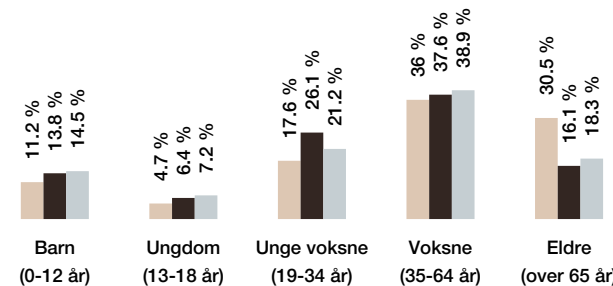
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sælen/Smiberget nord	1 644	903
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 år) 81 barn	9 min	0.7 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 år) 87 barn	13 min	1 km
Brinken barnehage (1-5 år) 60 barn	20 min	1.4 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Rema 1000 Knudsenkvarartalet Post i butikk	14 min	1 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

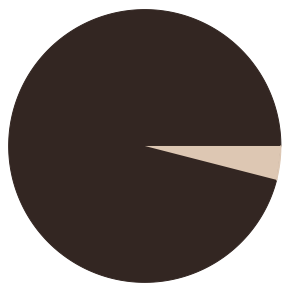
Ortun park 4 min Ballspill 0.3 km

Ortunparken 4 min Ballspill 0.3 km

Nr1 Fitness Ortuflaten 12 min

SKY Fitness Fyllingsdalen 16 min

Boligmasse



4% enebolig
96% blokk

«Lite hipt, og det er ok!»

Sitat fra en lokalkjent

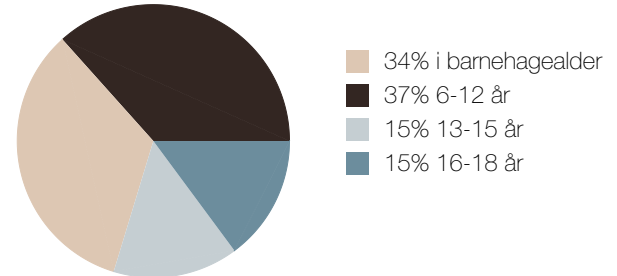


Varer/Tjenester

Oasen 22 min

Apotek 1 Knudsenkvartalet 14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Sælen/Smiberget nord

Bergen

Norge

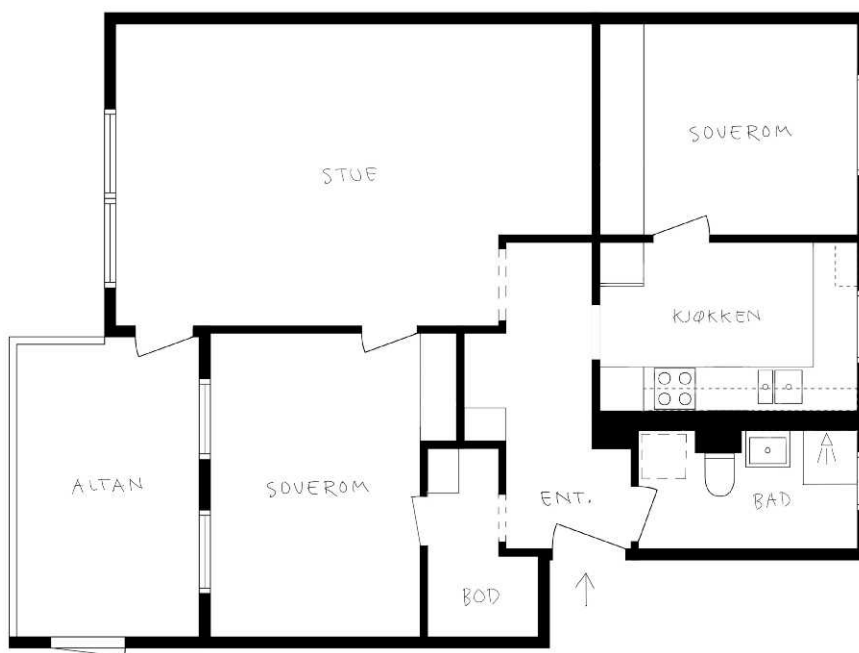
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

PLANTEGNING

Torgny Segerstedts vei 65

Leiligheten strekker seg over ett plan og har følgende innhold: entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN



EIENDOMMEN

Solrik 3-roms toppleilighet i attraktivt borettslag med varmtvann inkl. - Mulighet for parkering - Lekkert bad fra 2019

Adresse

Torgny Segerstedts vei 65, 5143 Fyllingsdalen

Registerbetegnelse

Gnr. 22, Bnr. 193, andelsnr. 182 i Smiberget Borettslag, Bergen kommune.

Pris

Prisantydning	kr 2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr 449 524,42,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr 3 439 524,42,-
Omkostninger	kr 776,-
Totalpris inkl. omk.	kr 2 990 776,-
Totalpris omk.fellesg	kr 3 440 300,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydningkr	kr 3 450 800,-

Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-
Pantattest kjøper kr 276,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,-
Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-
Sum omkostninger kr 776,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: kr Strøm etter eget bruk og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende. , -

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 6 541,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renhold, renovasjon, kabel-TV, internett, brensel, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter lån, avdrag lån, festeavgift, driftskostnader og avsetning til vedlikehold.

Andel felles formue

Kr 7937,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Økonomi og lånevilkår fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 254819469,- pr. 22-04-2024

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95227224178

Lånebeskrivelse: Handelsb., fast rente til 31.12.27, rehab bad/vent

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,95%

Andel av saldo 449 524,42

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Sikringsordning

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

Forretningsfører

BOB

Forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8662309

Areal

BRA/P-rom: 76 m²/72 m².

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 4 m²

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-
/balkong):10 m².

Areal pr. etasje

73

P-rom

Inngår i P-romsareal: Entré, gang, stue, kjøkken, to
soverom og bad.

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Boligtype

Leilighet

Etasje

4

Parkering

Parkering- garasje plass tildeles etter venteliste i
Borettslaget. Plassene følger ikke enhetene, men
styreleder opplyser at det per nå er god dekning for
parkeringsplasser - men at man ikke er garantert plass
rett utenfor inngangen sin.

Ladepunkter til elbil i alle garasjene, samt 100
ladepunkter ute.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 94 349 m² festet tomt.

Området rundt er opparbeidet med asfalterte og
steinlagte gang- og kjøresoner, plen, prydbusker,
sittegrupper og lekeplass.

Byggeår

1972 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Leiligheten strekker seg over ett plan og har følgende
innhold: entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og
bad.

Standard

Charlotte Kleven ved ASK Eiendomsmegling har
gleden av å presentere Torgny Segerstedts vei 65. Lys
og moderne 3-roms toppleilighet med gode kvaliteter,
solrik balkong og attraktiv beliggenhet.

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og romslig
balkong med god plass til oppbevaring av sko og
yttertøy.

Stuen er på 25 kvm. og har god plass til e større
sofagruppe og spisebord. Her kan du invitere venner
over på hyggelige middager, som en kan nyte på
balkongen om være tillater det. Bygget er
sørvestvendt, og du kan derfor nyte gode solforhold.
Fra balkongen har du lekker utsikt over grøntarealene i
borettslaget, samt felles lekeplass hvor du enkelt kan
holde oversikt over de minste. Dette er et borettslag
hvor både store og små trives.

Begge soverommene er romslige, og på hhv. 10 og 12
kvm. Barnerommet er innredet med en
kommodeløsning for oppbevaring, men det er også
plass til en større garderobe eller en skrivepult om
ønskelig. Hovedsoverommet har innebygget
garderobeskap i vegg, i tillegg til at rommet er
tilknyttet en praktisk innvendig bod for praktisk

lagringsplass.

Badet i leiligheten er meget delikat innredet, og ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Her er det lyse og duse detaljer i eikeimitasjon, som står i fin stil til de lyse flisene på veggene. Innfellbare dusjdører er praktisk og plassbesparende. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkkenet har hvite profilerte fronter med mørkere benkeplate i laminat som en fin kontrast. Fra kjøkkenvinduet har du en fin og landlig utsikt mot Ortunvannet. Hvitevarene er delvis integrerte, men har et frittstående kjøleskap. På kjøkkenet er det tillaget en praktisk spiseplass med klappbord, for de hverdagslige måltidene og kjappe frokoster i hverdagen.

I tillegg disponerer leiligheten leiligheten ekstern bod på 4kvm. i kjeller.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av megler ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

INNVENDIG

VÅTROM

TG 1 | Overflater vegger og himling

Normal bruksslitasje for alder. Det er et vindu i våtsonen med aluminiumkarmen uten påviste skader.

TG 1 | Overflater gulv

Tilfredsstillende fall mot sluk. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra innside dørterskel til topp slukrist. Ellers normal bruksslitasje for alderen.

TG 1 | Membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk med synlig membran og klemring.

TG 1 | Avløp og vannrør

Det er ikke påvist avvik. Avrenning og vannmengde er vurdert som tilstrekkelig.

TG 1 | Ventilasjon

Avtrekk i gjennom ventil i himling og spalte under dør.

TG 2 | Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avskalling påvist øverst på skuffefronter under servant, samt fuktskjolder på bakplate i overskap. Det ble observert lekkasje fra dusjhode under funksjonstesting.

TG IU | Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det var ikke mulig å bore hull mot våtsone.

KJØKKEEN

TG 1 | Overflater vegger og himling

Normal bruksslitasje for alderen.

TG 1 | Overflater gulv

Normal bruksslitasje for alderen.

TG 1 | Innredning

Normal bruksslitasje for alderen. Det er noe avskalling på underside av benkeplate.

TG 1 | Avtrekk

Avtrekket er en integrert del av systemet for balansert ventilasjon. Det er tilfredsstillende avtrekk.

Luftmengde ble funksjonstestet med papirark under avtrekkshette.

TG 1 | Avløp vannrør

Tilfredsstillende vannmengde fra blandebatteri. Det er montert en fuktsensor på undersiden av underskap som er koblet til en Aquastopp i fordelerskapet på badet.

ROM STUE

TG 1 | Overflater vegger og himling

Normal bruksslitasje for alderen på både himling og

vegger.

TG 2 | Overflater gulv

Det er observert en del riper og hakk i parketten. Ellers normal bruksslitasje. Se bilde for eksempel.

ROM ENTRÉ

TG 1 | Overflater vegger og himling

Normal bruksslitasje for alderen.

TG 2 | Overflater gulv

Normal bruksslitasje for alderen. Det er påvist knirk.

ROM SOVEROM 1

TG 1 | Overflater vegger og himling

Det er en del bruksmerker på veggene, men dette vurderes som normal bruksslitasje for alderen.

TG 2 | Overflater gulv

Belegg er feilmontert og buler på garderobeskap. Det er også påvist rift i belegget.

ROM SOVEROM 2

TG 1 | Overflater vegger og himling

Normal bruksslitasje for alderen.

TG 1 | Overflater gulv

Nytt gulv i 2017 ifølge eier. Normal bruksslitasje for alderen.

TG 1 | Innerdører

Slette hvite innerdører. Det er registrert noe avflassing på dør til bad, ellers normal bruksslitasje for alderen.

TG 2 | Etasjeskiller

Det er målt totalt avvik på 18 mm i gang og lokalt avvik på 11 mm i stue.

Radon

Ikke relevant for leiligheten da den ligger i 4 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmesentral

Borettslaget har felles fyrsentral for varmtvann til leilighetene. Den er ikke undersøkt og er en del av borettslagets felles ansvar.

TG 1 | Vannrør

Vannrør av typen rør-i-rør fra 2019. Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad. Stoppekran er funksjonstestet.

TG 1 | Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern oppgradert i 2019.

TG 1 | Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra 2019 med avtrekk på bad og kjøkken. Det er tilluftsventiler i samtlige oppholdsrom. Aggregat er lokalisert i himling på badet og det utføres filterbytte to ganger i året iht. serviceavtale ifølge eier. Arbeidet er dokumentert og utført med AOG som hovedentreprenør. Merk at innerdører mot begge soverom mangler spalte under dør eller annen løsning for luftoverstrømning.

UTVENDIG

TG 1 | Vinduer stue og balkongdør

Vinduer i stue med produksjonsår 2011 og balkongdør fra 2018 ifølge eier. Normal bruksslitasje for alderen.

TG 2 | Vinduer kjøkken og soverom

Vinduer fra 1989

TG 2 | Balkong

Balkong fra byggeår med terrassebord i tre. Rekkverk målt til 0,95 m og høyde til terreng målt til under 10 m. Kravet er minst 1,0 m. Ingen observerte avvik ellers, men det gjøres oppmerksom på at gulv ikke er demontert for ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og krav til høyde på rekkverk. Balkong inkl. bærekonstruksjon bør holdes under oppsyn.

TG 2 | Ytterdør leilighet

Ytterdør i tre med ukjent alder og brannklasse B30. Denne bygningsdelen har mest sannsynlig passert anbefalt levetid på 20-40 år, men døren er plassert mot tørr felles trappegang og er derfor ikke direkte utsatt for værpåkjenninger. Tilstandsgrad 2 settes grunnet antatt alder.

TG 1 | Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i trappegang utenfor inngangsdør til leiligheten og består av ni automatsikringer og måler fra 2017 installert av Eltel Networks AS. Hovedsikring er på 40 A. Kursfortegnelse henger på innsiden av skapdøren.

Spørsmål til eier:

1. Ja, det er vedlagt samsvarserklæring fra 2022 av Rutledal Elektro AS. Hvis det foreligger en rapport vil ikke påfølgende spørsmål besvares. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
2. Ikke relevant.
3. Løses sikringene ofte ut? - Nei.
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Nei.
5. Finnes det kursfortegnelse, og at antallet sikringer i samsvar med denne? - Ja.

Undersøkelser:

1. Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? - Ikke relevant. Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?
2. Ikke observert avvik. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?
3. Nei.

Konklusjon: Det er ikke behov for tilsyn

TG 0 | Brann tekniske forhold

- Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? - Ja
- Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? - Ja
- Er det rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? - Ikke aktuelt
- Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? - Vet ikke

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger følgende attester på eiendommen:

- Ferdigattest datert 07.04.1972 (4 etasjes boligbygg i betong.
- Ferdigattest datert 07.05.99 (utvidelse/fasadeendring balkonger)

Oppvarming

Borettslaget er tilknyttet SOL fyresentral. Brensel inkluderer oppvarming og varmt vann.

Energimerking

Energikarakter Ingen
Oppvarmingskarakter Ingen

Internett- og tv-leverandør

TV og internett inkludert i felleskostnader.
Leverandør: Telia.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Adgang til utleie reguleres av borettslagsloven, samt borettslagets vedtekter pkt. 4-2

Radon

Boligen ligger høyere enn tre etasjer over bakkenivå, radonmåling er derfor ikke aktuelt for denne eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, annen veggrunn, friområde og turvei. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og bebyggelse og anlegg og ligger i byfortettingssone (BY) og ytre fortettingssone (Y).

Følgende eiendommer gjør seg gjeldende for eiendommen:

- FYLLINGSDALEN- GN 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER. PlanID: 63860000. Dekningsgrad: 100 %.
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %.

Følgende hensynssoner i kommuneplanen gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Rød støy - H210_3 - vei støy rød sone - dekningsgrad; 1,7 %
- Gul støy - H220_3 - vei støy gul sone - dekningsgrad 5,5 %.

Reguleringsplaner under arbeid:

- FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 177, TURE NERMANS VEI/SMIA. PlanID: 66360000.

Planendringer relatert/mulig relatert aktuell eiendom

- FYLLINGSDALEN, GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FORUTBYGGING. PlanID: 11320002.

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

Vei, vann og avløp

Vei: offentlig til privat vei.

Åvløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslaget som er tilknyttet BOB. Innmeldingsavgift er kr 300,-. Se www.bob.no for mer informasjon.

Dyrehold må godkjennes av styret. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier tar hensyn til andre beboere i borettslaget ved å følge vanlige regler for skikk og bruk. Dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kunne følges opp som mislighold.

Det er felles vaskeri i borettslaget for de som ikke ønsker å benytte vaskemaskin i leiligheten. I vaskeriet benyttes poletter.

I Torgny Segerstedts vei 67 har borettslaget lokale som kan leies ut til beboere. Lokalet er godt egnet til barnebursdag, dåp eller konfirmasjon. Det må være ro i lokalet til kl.22.00.

Pris for leie av lokalet er kr 500.

Borettslaget planlegger oppgradering av heisene i begge høyblokkene. Styret opplyser at det mest sannsynlig må finansieres med låneopptak som fordeles på alle andelene i borettslaget, men kan ikke estimere kostnad per andel. Det skal etter planen gjennomføres ekstra generalforsamling til høsten.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 769 766,- for 2022

Sekundærbolig kr 2 925 109,- for 2022

Visning

Vi oppfordrer til å benytte visningspåmelding, dette sikrer god oppfølging fra megler.

Ta gjerne kontakt med megler i forkant av visning dersom du har spørsmål.

Husk å lese salgsoppgaven før visningen.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet.

For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å

gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmebling.no

Forkjøpsrett/godkjenning

Dersom andel skifte eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørskostnad kr 5 990,- (inkl. mva).
Kommunale opplysninger Bergen kr 7 990,- (inkl. mva).
Markedspakke STRIKE kr 19 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- (inkl. mva).
Visninger/overtakelse kr 2 990,- (inkl. mva).

Odel

Det foreligger ikke odel.

Konsesjon

Det foreligger ikke konsesjon.

Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen hos Håkon og Haakonsen AS den 22-04-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Våtrom - Bad

Avskalling påvist på skuff under servant og fuktskjolder påvist i skap

- Rom - Stue - Overflater - Gulv

Det er observert riper og hakk

- Rom - Soverom 1 - Overflater - Gulv

Hull i belegget og feilmontering.

- Rom - Gang/Entré - Overflater - Gulv

Det er påvist knirk.

- Etasjeskiller

Det er målt avvik iht. NS3600.

- Vinduer kjøkken og soverom

Bygningsdelene har passert anbefalt levetid.

- Ytterdør leilighet

Bygningdelen har passert anbefalt levetid

Balkong

Bygningdelen har høy alder og tilfredsstillende ikke krav til rekkverkshøyde.

I tilstandsrapport er ingen elementer gitt tilstandsgrader 3.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Avtalebetingelser

Styregodkjennelse:

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Kjøper bærer risikoen for godkjennelse som ny andelseier. For det tilfelle at kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Godkjenner ikke borettslagets styre kjøper som ny andelseier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale

Eier

Maria Magnusdottir Hope og Marius Olaussen

Oppdragsnummer

8-24-00064

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.05.2024
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Kleven

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

Telefon: 94213226

E-post: charlotte@askeiendomsmegling.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

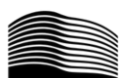
ASK Bergen

Org.nr. 932177331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004 Bergen

TEKNISKE DOKUMENTER

Torgny Segerstedts vei 65



HÅKON & HAAKONSEN
BOLIGRÅDGIVNING

22.04.2024

Tilstandsrapport av Torgny Segerstedts vei 65, H0402

Torgny Segerstedts vei
5143 Fyllingsdalen

Utarbeidet for

Marius Olausen og Maria
Hope

Vurdert av

Sverre Magnus Haakonsen og
Håkon Farestvedt Nesse





Rapportens innhold

01	Om oss	07	Sammendrag av tilstand
02	Om tilstandsrapporten	09	Tilstandsrapporten
03	De ulike tilstandsgradene	16	Lovlighet
04	Beskrivelse av boligen	17	Informasjon om tilstandsrapporten
06	Arealer		

Om oss

Håkon og Haakonsen AS ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen.

Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt.

Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss lover vi deg en trygg og god prosess.

Du er alltid velkommen til å ta kontakt!

Hvem er vi?

Håkon

Håkon Farestvedt Nesse

Håkon er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med innsikt og erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Haakonsen

Sverre Magnus Haakonsen

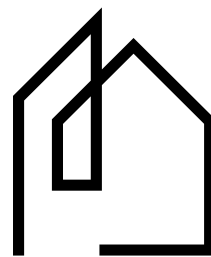
Sverre er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov i fokus.



Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#) og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. I vegg mot våtrom, eller andre fuktutsatte rom, kan det bores hull for vurdering av fuktnivå.



De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

Tilstandsgrad 0

TG0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

Tilstandsgrad 1

TG1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsgrad 2

TG2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

Tilstandsgrad 3

TG3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU

TGIU

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN

NØKKELINFORMASJON OM EIENDOM

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65, 5143 Fyllingsdalen

Boligtype: Leilighet i borettslag

Gårds- og bruksnummer: 22/193

Byggeår: 1972

Bolignummer: H0402

OPPGRADERINGER

2021

- **Overflater vegger og tak**
Nymalte flater i regi av eier på soverom 2 og stue.
- **Innredning**
Nytt garderobeskap med speil på soverom 2.

2019

- **Bad**
Bad ble totalrenovert med nytt tettesjikt, nytt sluk, nye rør og overflater. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og er dokumentert.
- **Ventilasjon**
Det ble installert balansert ventilasjon med avtrekk på kjøkken og bad. Aggregat er takhengt på badet. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og er dokumentert.
- **Vannrør og avløpsrør**
Totalreovering av rørsystem for vann og avløp for hele blokken. Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og er dokumentert.
- **Elektrisk anlegg**
Nye el-punkter på bad, elektriske varmekabler og ny 15A kurs med automatsikring.

2018

- **Balkongdør**
Ny balkongdør.

2017

- **Overflater gulv**
Ny treparkett på soverom 2 installert av eier.

2011

- **Vinduer stue**
Nye vinduer i stue. Produksjonsår står på vinduene.

Alle opplysninger er basert på informasjon fra eier med mindre annet er spesifisert



BESKRIVELSE AV BOLIGEN

KORT OM UTVENDIG

- **Tomteforhold/terrengforhold**

Byggegrunn med dreneringsløsning fra byggeår. Overvann dreneres i terreng og i utvendige kummer. Området rundt er opparbeidet med asfalterte og steinlagte gang- og kjøresoner, plen, prydbusker, sittegrupper og lekeplass.

- **Tak, takrenner, nedløp**

Flatt tekket tak med utvendige nedløp som føres direkte i soilrør. Tak er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

- **Kledning, vinduer, dører og konstruksjon**

Grunnmur i betong. Kledning av pusset og glatt platemateriale, vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 og 1989. Ny balkongdør i aluminium fra 2018. Entredør i tre i brannklasse B30 mot felles gang.

- **Balkong**

Balkong fra byggeår på 10 kvm med tilkomst fra stue. Oppheng på bygning konsoller og understøttet i ytterkant av stålprofiler. Nytt terrassebord montert av eier for 3-4 år siden.

- **Parkering/garasje**

Utendørs beboerparkering på oppmerkede plasser som fordeles etter søknad, samt gjesteparkering. Det er lagt opp til elbillading ved flere av borettslagets parkeringsfelter.

KORT OM INNVENDIG

- **Overflater, generelt.**

Yttervegger og enkelte innvendige bærevegger i overflatebehandlet mur, ellers malte og tapetserte platekledninger. Det er en kombinasjon av nytt og eldre parkettgulv i de ulike rommene, fliser på bad og vinylbelegg på soverom 1.

- **Kjøkken inkl. hvitevarer**

Kjøkken fra ca. 2006 ifølge tidligere tilstandsrapport med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert stekeplate, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin under benkeplate og fuktsensor koblet til stoppekran på bad.

- **Bad**

Helfliset bad som ble totalrenovert i 2019. Badet inneholder en dusjvegg, speilskap med lys, vegghengt servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap og ventilasjonsaggregat er lokalisert på badet.

- **Rørsystem og eventuell varmtvannsbereder**

Vannrør ble oppgradert til rør-i-rør under totalrenovering i 2019.

- **Avløpsrør**

Avløpsrør oppgradert under totalrenovering i 2019.

- **Oppvarming**

Varmekabler på bad, radiator i stue og varmegjenvinning i ventilasjonsaggregat.

- **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon installert i 2019 med avtrekk på bad og kjøkken, og tilluftsventiler på alle oppholdsrom. Det er også ventiler i vinduene, men disse er ikke en del av systemet for balansert ventilasjon.



Arealer

Oversikt over arealer [kvm]

ROM	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjøkken	8			
Stue	25			
Soverom 1	12			
Soverom 2	10			
Bad	5			
Gang/Entre	10			
Balkong				10
Ekstern bod kjeller		4		
Sum	72	4	0	10
Sum BRA	76			

Andre fellesområder: Det er oppmerkede utvendige parkeringsplasser og inngangsparti med opparbeidet uteareal rundt blokken. Leiligheten disponerer en bod i kjelleren..

Hva betyr de ulike bruksarealene (BRA)?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger.

Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

Sammendrag av tilstand

TG2

Tilstandsgrad 2

Våtrom - Bad

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avskalling påvist på skuff under servant og fuktskjolder påvist i skap. [Les mer på side 9.](#)

Rom - Stue

Overflater - Gulv

Det er observert riper og hakk. [Les mer på side 10.](#)

Rom - Soverom 1

Overflater - Gulv

Hull i belegget og feilmontering. [Les mer på side 11.](#)

Rom - Gang/Entre

Overflater - Gulv

Det er påvist knirk. [Les mer på side 11.](#)

Etasjeskiller

Det er målt avvik iht. NS3600. [Les mer på side 12.](#)

Vinduer kjøkken og soverom

Bygningsdelene har passert anbefalt levetid. [Les mer på side 13.](#)

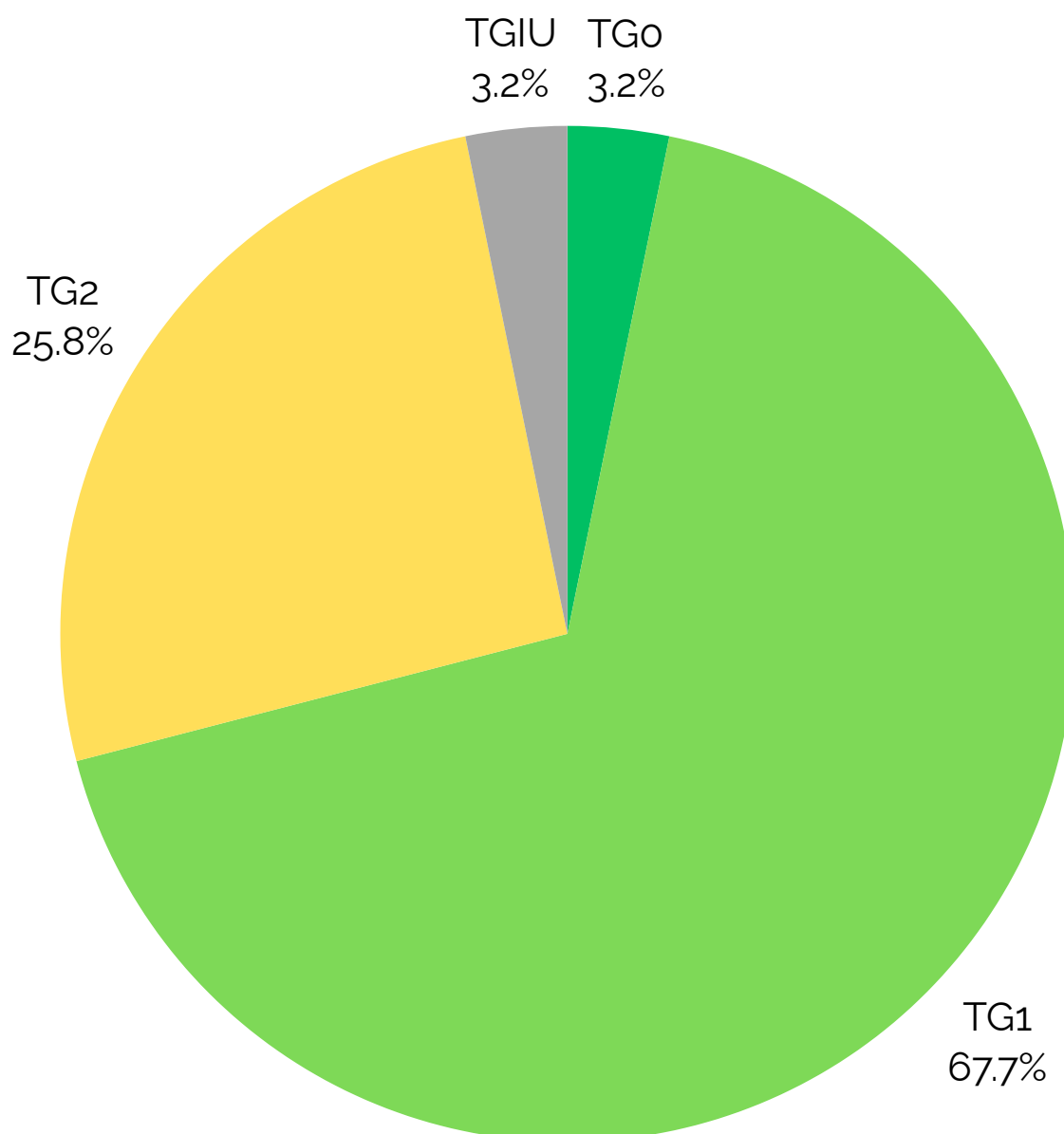
Ytterdør leilighet

Bygningsdelen har passert anbefalt levetid. [Les mer på side 13.](#)

Balkong

Bygningsdelen har høy alder og tilfredsstillende ikke krav til rekkverkshøyde. [Les mer på side 13.](#)

Sammendrag av tilstand



Viktig informasjon om tilstand generelt

Leiligheten har flere eldre overflater som er overflatebehandlet. Dette kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og leilighetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

Våtrom - Bad

4,6 kvm

Helfiset bad som ble totalrenovert i 2019 med fremlagt dokumentasjon. Badet er innredet med en dusjvegg, vegghengt toalett, speil med lys og vegghengt servant med underskap. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Fordelerskap for vannrør og ventilasjonsaggregat er lokalisert på badet.

Overflater Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alder. Det er et vindu i våtsonen med aluminiumkarmen uten påviste skader.

Overflater Gulv

TG1

Tilfredsstillende fall mot sluk. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra innside dørterskel til topp slukrist. Ellers normal bruksslitasje for alderen.

Membran, tettesjikt og sluk

TG1

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke påvist avvik. Avrenning og vannmengde er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Avtrekk i gjennom ventil i himling og spalte under dør.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Avskalling påvist øverst på skuffefronter under servant, samt fuktskjolder på bakplate i overskap.

Det ble observert lekkasje fra dusjhode under funksjonstesting.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet overnevnte skader.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det var ikke mulig å bore hull mot våtsone.



Tilstandsrapport

Kjøkken

8,1 kvm

Kjøkken fra ca. 2006 ifølge tidligere tilstandsrapport med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert stekeplate, stekeovn og mikrobølgeovn. Gulv med 3-stavs parkett og tapet på veggene.

Overflater Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater Gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er noe avskalling på underside av benkeplate.

Avtrekk

TG1

Avtrekket er en integrert del av systemet for balansert ventilasjon. Det er tilfredsstillende avtrekk. Luftmengde ble funksjonstestet med papirark under avtrekkshette.

Avløp og vannrør

TG1

Tilfredsstillende vannmengde fra blandebatteri. Det er montert en fuktsensor på undersiden av underskap som er koblet til en Aquastopp i fordelerskapet på badet.

Rom - Stue

24,6 kvm

Stue med tilkomst til balkong. Slette malte flater og med 3-stavs parkettgulv.

Overflater Vegger og himling

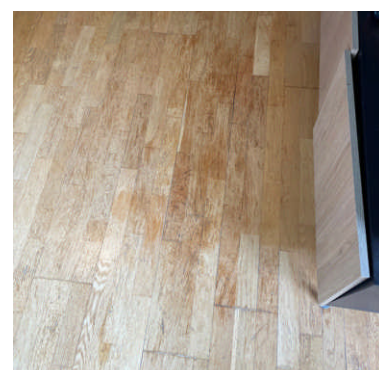
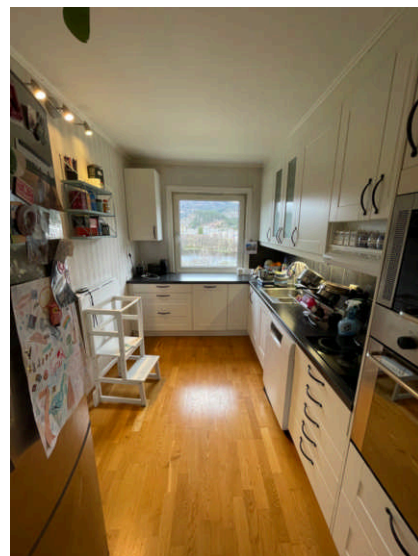
TG1

Normal bruksslitasje for alderen på både himling og vegger.

Overflater Gulv

TG2

Det er observert en del riper og hakk i parketten. Ellers normal bruksslitasje. Se bilde for eksempel. Tilstandsgrad 2 settes grunnet riper og hakk.



Tilstandsrapport

Rom - Gang/Entre

9,6 kvm

Inngangsparti med 3-stavs parkettgulv og malte overflater. Dette punktet inkluderer innhukk mot soverom 1.

Overflater Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater Gulv

TG2

Normal bruksslitasje for alderen.
Det er påvist knirk.
Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.



Rom - Soverom 1

12,7 kvm

Soverom ved stue. Malte vegger og himling og linleumbelegg på gulv. Rommet inneholder et innebygget eldre garderobeskap.

Overflater Vegger og himling

TG1

Det er en del bruksmerker på veggene, men dette vurderes som normal bruksslitasje for alderen.

Overflater Gulv

TG2

Belegg er feilmontert og buler på garderobeskap. Det er også påvist rift i belegget. Se bilde.
Tilstandsgrad 2 settes grunnet overnevnte.



Rom - Soverom 2

10,12 kvm

Soverom ved siden av kjøkken. Malte flater og gulv med 3-stavs eikeparkett. Rommet inneholder garderobeskap med speil.

Overflater Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater Gulv

TG1

Nytt gulv i 2017 ifølge eier.
Normal bruksslitasje for alderen.



Tilstandsrapport

Innerdører

TG1

Slette hvite innerdører.

Det er registrert noe avflassing på dør til bad, ellers normal bruksslitasje for alderen.

Etasjeskiller

Etasjeskiller i betong.

Etasjeskiller

TG2

Det er målt totalt avvik på 18 mm i gang og lokalt avvik på 11 mm i stue.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600. Det er ikke målt høydeforskjeller i andre rom.

Radon

Radon

Ikke relevant for leiligheten da den ligger i 4 etasje.

Tekniske installasjoner

Varmesentral

Borettslaget har felles fyrsentral for varmtvann til leilighetene. Den er ikke undersøkt og er en del av borettslagets felles ansvar.

Vannrør

TG1

Vannrør av typen rør-i-rør fra 2019. Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad. Stoppekran er funksjonstestet.

Avløpsrør

TG1

Avløpsrør av plast/støpejern oppgradert i 2019.

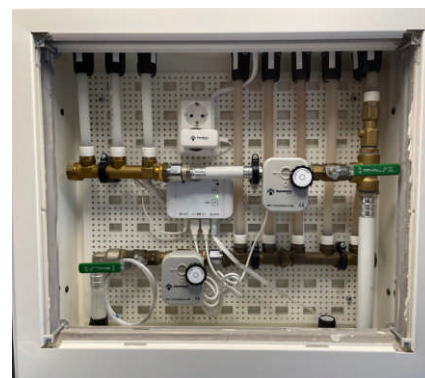
Ventilasjon

TG1

Balansert ventilasjon fra 2019 med avtrekk på bad og kjøkken. Det er tilluftsventiler i samtlige oppholdsrom.

Aggregat er lokalisert i himling på badet og det utføres filterbytte to ganger i året iht. serviceavtale ifølge eier.

Arbeidet er dokumentert og utført med AOG som hovedentreprenør. Merk at innerdører mot begge soverom mangler spalte under dør eller annen løsning for luftoverstrømning.



Tilstandsrapport

UTVENDIG

Kledning, taktekking og utvendige forhold av ukjent eldre dato og flere vinduer fra 1989.

Leiligheten har to vinduer i stue med produksjonsår 2011 og balkongdør fra 2018.

Det er noen råtne trebord ved vinduer på balkong.

Eier av leiligheten har ikke særskilt vedlikeholdsansvar for fellesområder, vinduer, dører eller fasade. Det opplyses fra eier om at det er planlagt renovering av utvendig kledning og eldre vinduer.

Vinduer stue og balkongdør

TG1

Vinduer i stue med produksjonsår 2011 og balkongdør fra 2018 ifølge eier.

Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer kjøkken og soverom

TG2

Vinduer fra 1989.

Bygningsdelene har passert anbefalt levetid og er vanskelig å åpne og lukke. Vindu på soverom 2 er spesielt tungt å lukke.

Det anbefales å justere vindu på begge soverom.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og behovet for justeringer.

Ytterdør leilighet

TG2

Ytterdør i tre med ukjent alder og brannklasse B30. Denne bygningsdelen har mest sannsynlig passert anbefalt levetid på 20-40 år, men døren er plassert mot tørr felles trappegang og er derfor ikke direkte utsatt for værpåkjenninger. Tilstandsgrad 2 settes grunnet antatt alder.

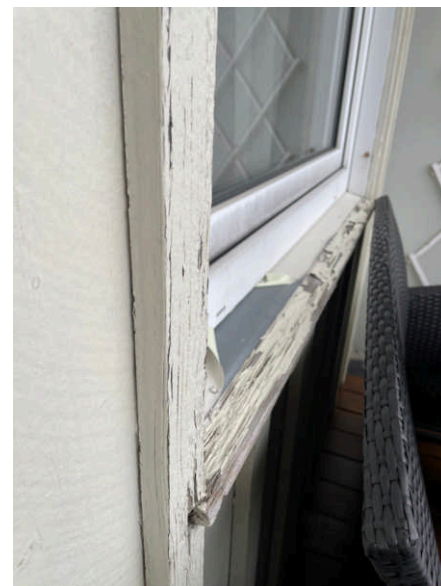
Balkong

TG2

Balkong fra byggeår med terrassebord i tre. Rekkverk målt til 0,95 m og høyde til terreng målt til under 10 m. Kravet er minst 1,0 m.

Ingen observerte avvik ellers, men det gjøres oppmerksom på at gulv ikke er demontert for ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og krav til høyde på rekkverk. Balkong inkl. bærekonstruksjon bør holdes under oppsyn.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG1

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.

Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap er plassert i trappegang utenfor inngangsdør til leiligheten og består av ni automatsikringer og måler fra 2017 installert av Eltel Networks AS. Hovedsikring er på 40 A. Kursfortegnelse henger på innsiden av skapdøren.

Spørsmål til Eier:

1. Foreligger det en rapport som viser at det er mindre enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet, eventuelt av en registrert elektrovirksomhet?
 - **Ja, det er vedlagt samsvarserklæring fra 2022 av Rutledal Elektro AS.**
 - Hvis det foreligger en rapport vil ikke påfølgende spørsmål besvares.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
 - Ikke relevant.
3. Løses sikringene ofte ut?
 - **Nei**
4. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?
 - **Nei**
5. Finnes det kursfortegnelse, og at antallet sikringer i samsvar med denne?
 - **Ja**

Undersøkelser:

1. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
 - **Ikke relevant**
2. Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?
 - **Ikke observert avvik**
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?
 - **Nei**

Konklusjon: Det er ikke behov for tilsyn.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TGO

Leiligheten har røykvarslere i tak og nytt pulverapparat.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

- Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?
 - Ja
- Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?
 - Ja
- Er det rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?
 - Ikke aktuelt
- Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?
 - Vet ikke

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon:

Det er ikke observert åpenbare forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.



LOVLIGHET

BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

FERDIGATTEST

Ferdigattest er lagt frem av megler.

BRANNCELLER

Er det påvist synlige tegn på avvik i branselleinndeling ut fra dagens forskrift?

- Nei

NYE HÅNDVERKERTJESTER

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: Eier)

- Ja
 - Se side 4

KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

- Nei

SELVE BEFARINGEN

Tilstede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakskyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakskyndig)

Marius Olaussen (Eier)

Maria Hope (Eier)

Befaringsdato: 22.04.2024



Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig.

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m²) uten desimaler.

Eventuelle unøyaktigheter ved arealoppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende.

Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid.

Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys.

Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre en rekke tekniske krav til rommet.

Mer informasjon om bruksendringer finnes på Direktoratet for byggkvalitet (dibk) sine nettsider.



Informasjon om tilstandsrapporten

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIV (ikke vurdert).

Hva vurderes ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner/installasjoner utenfor bygningen
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende



Informasjon om tilstandsrapporten

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng. Hulltaking utføres kun hvis eier gir tillatelse. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra inside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå.

Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar.

Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendig og økonomisk lønnsom.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi. Herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
 - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialeegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til.

Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.



Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt med oss!



HÅKON & HAAKONSEN
BOLIGRÅDGIVNING

admin@hakonhaakonsen.no

Egenerklæring

Torgny Segerstedts vei 65, 5143 FYLLINGSDALEN

30 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Torgny Segerstedts vei 65

Postadresse

Torgny Segerstedts vei 65

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

6 år og 9 mnd (siden overtakelsen)

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Hope, Maria Magnusdottir

Medselger

Olaussen, Marius

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toralrenovering av bad, ventilasjon og nye rør (rør-i rør system)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

A.O grevstad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Belysning bad i forbindelse med totalrenovering

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

A.O grevstad /monsens elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet lysbrytere på soverom og kjøkken Byttet lamper på soverom og stue Montert lys i gardeobe

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rutledal elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2024

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet to stikkontakter på kjøkkenet



10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Rørene i hele boligen og borettslaget forøvrig ble byttet ut. Installert rør-i rør system

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A.O Grevstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**



2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installert balansert ventilasjon i leiligheten. Borettslaget vedlikeholder jevnlig ventilasjon ved filterbytte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A.O Grevstad

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter observert på fellesområder i borettslaget for noen år siden. Vi fikk beskjed om å ikke mate fugler. Usikker på hvilke andre tiltak borettslaget satt inn, men antar at det ble tatt tak i.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93594399

Vedtekter av 13.10.2005

Vedtekter for Smiberget Borettslag, org. nr. 948 946 645, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. november 1963, endret på generalforsamlingen 3. mai 1988 og endret den 13. oktober 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

Seinere endret på ekstraordinærgeneralforsamling 27.10.2010, der det ble bestemt å sette bort tidligere fellesplikter til byrå utpekt av styret. § 8-1 (3) endret på generalforsamling 06.04.2011. § 8-3 (1) ble redigert på generalforsamling 04.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Smiberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i **lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.**

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er en forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

- (1)** Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2)** Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating, hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1)** En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ervervene må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
- (2)** Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3)** Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4)** Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5)** Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overtale bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m. v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret fram til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilbehørene boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av slik og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar, med mindre det kan godgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsom.

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annen måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (10) beboerne må delta i å måke snø og salte foran eget inngangsparti, når dette er nødvendig.

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.
- (6) Rengjøring av trapper og fellesrom, bytting av bossekker, renhold av bosrom og utenfor inngangsparti (spyling/kosting) utføres av eksternt byrå utpekt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg og salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styret vedtak

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

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

1: Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2: Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3: Salg eller kjøp av fast eiendom.

4: Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6: Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem representerer laget i felleskap utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møte 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 vedtektens 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
- Valg av valgkomité
- 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 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) Men 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 med loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene:

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 forhold til borettslovene

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

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

Brukere må følge gjeldende regler og retningslinjer som er slått opp i vaskeriet.

15. Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utføres på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresse. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

1. Garasjer og parkeringsplasser er en del av borettslagets felleseiendom og administreres av styret eller den som styret bemyndiger.
2. Tildeling av garasje/ parkeringsplass skjer etter ansiennitet i borettslaget.
3. Dersom en andelseier ikke ønsker å benytte tildelt plass, tilbakeføres plassen til borettslaget.
4. Ved overdragelse/ salg av andel, vil garasje/ parkeringsplass ikke automatisk følge med. Nye andelseiere må søke styret om å få tildelt garasje/ parkeringsplass.
5. Garasje/ parkeringsplass er personlig og kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.
6. Garasje/ parkeringsplass forbeholdes biler som er i kjørbær stand.
7. Hver beboer plikter til å holde sin garasje ryddig.
8. Inngangsdørene til garasjene skal til enhver tid holdes låst.

Ordensregler for Smiberget Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:30. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:30–20:00.
- Lørdager klokken 09:30–18:00.
- Søndager og helligdager: Ingen

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å måke og salte foran eget inngangsparti når det er nødvendig. Utstyr finnes i bossrommet utenfor inngangspartiet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på altanene i borettslaget. Elektrisk eller gassgrill er tillatt. Gass må oppbevares utendørs og ikke i solsteiken. Vis hensyn til naboer.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Rengjøring av trapper, fellesrom osv. foretas av eksternt byrå utpekt av styret.

Andelseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som medfører kosmetiske endringer.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast, glass og metall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette vil tiltrekke skadedyr.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Parkering på tildelte plasser og garasjer, og gjester henvises til å bruke oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Kjøretøy skal være registrerte og i kjørbare stand.

EL-Biler skal kun lades på oppsatte ladepunkt, all annen lading er forbudt.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokken, men man kan stå utenfor blokken inntil 30 min f.eks. i forbindelse med levering av varer.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier tar hensyn til andre beboere i borettslaget ved å følge vanlige regler for skikk og bruk. Dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kunne følges opp som mislighold.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



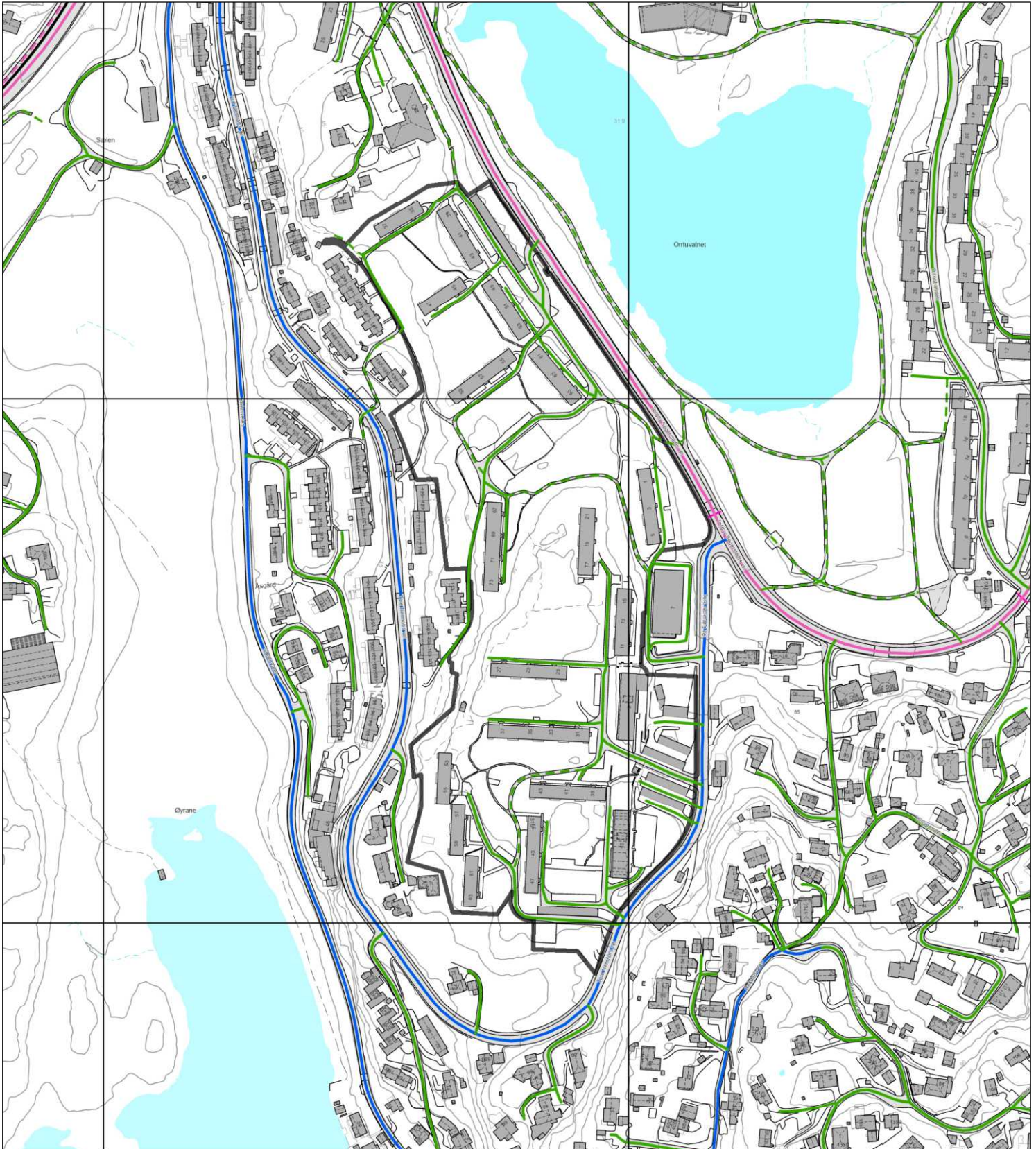
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 19.04.2024

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65, 5143 FYLLINGSDALEN



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/193/0/0

Utlistet 19. april 2024

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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258934385	Grunneiendom	0	Ja	94 349,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,2 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %
63860000	3040 - Friområde	0,2 %
63860000	3031 - Turvei	0,1 %
63860000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (42,5 m ²)
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	< 0,1 % (35,6 m ²)
63860000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,1 m ²)
63860000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (7,3 m ²)
63860000	1801 - Bolig, forretning	< 0,1 % (0,9 m ²)
63860000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	99,5 %
63860000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66360000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 177, TURE NERMANS VEI/SMIA	202220552	6,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,4 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	1,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	5,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320009	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 36, BOLIGFELT V, BEBYGGELSEPLAN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320300	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 222, TURE NERMANS VEI, BAKKANE	3	200310930
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-
11320012	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 884, 885, SÆLENVEIEN	3	201530064

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
21/878	300611927	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702183
21/878	300611930	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702188
21/882	300612015	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702211
22/548	300296961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.05.2012	201208017
22/222	139902580-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	21.09.2023	202314282
22/222	139902416-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.04.2021	202023260
22/222	139200616-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	02.02.2024	202410238
22/210	139906276-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.11.2017	201737201

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 19. april 2024



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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 begrensningsslinje 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 areadel 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 bygningssetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65 m.fl.

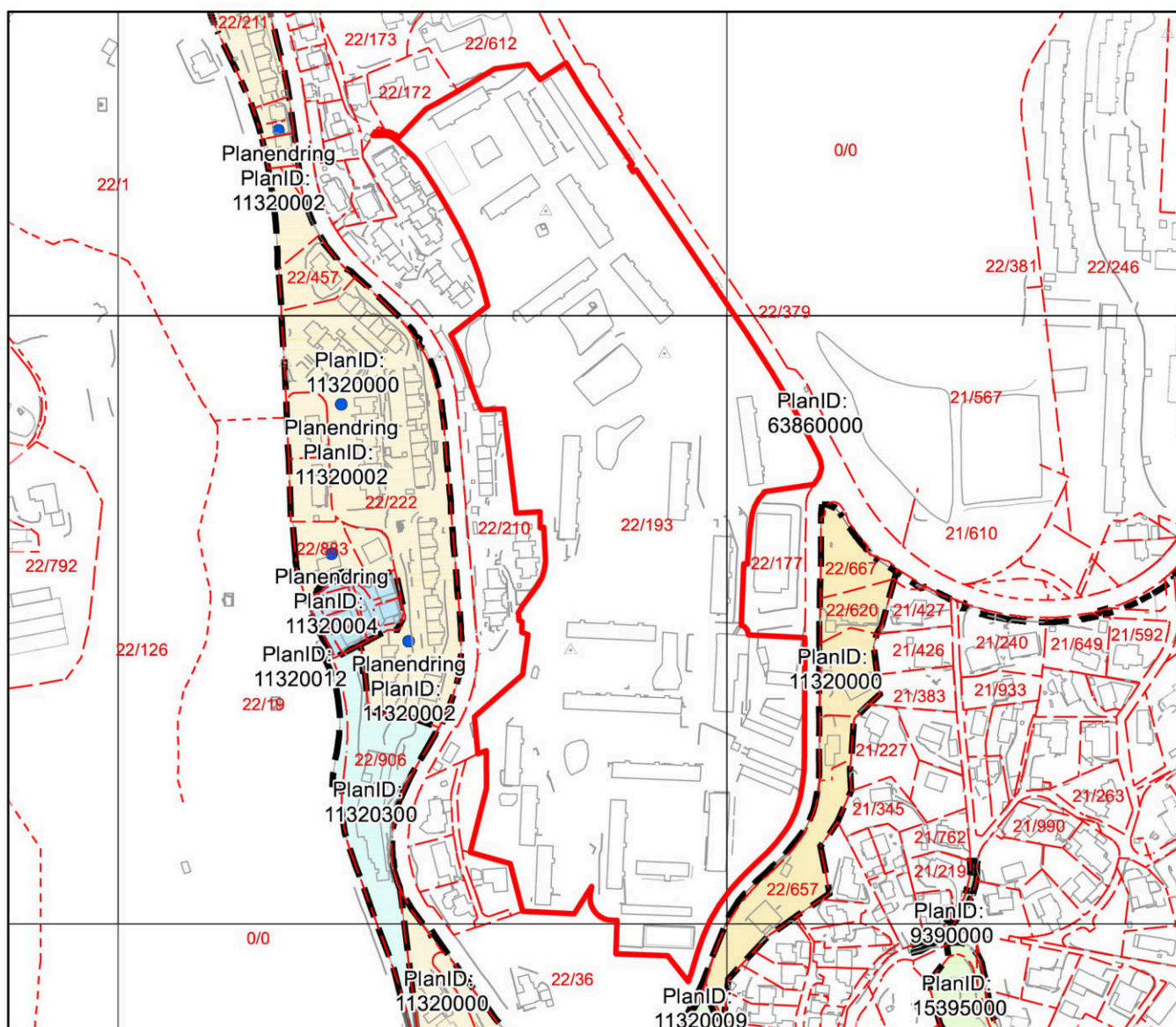


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000

Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse


Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

-  1110 - Boligbebyggelse
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1690 - Annet uteoppholdsareal
-  1801 - Bolig, forretning
-  1831 - Kontor, tjenesteyting

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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2060 - Kollektivnett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3031 - Turvei



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.04.2024

Arealplan-ID: 65270000

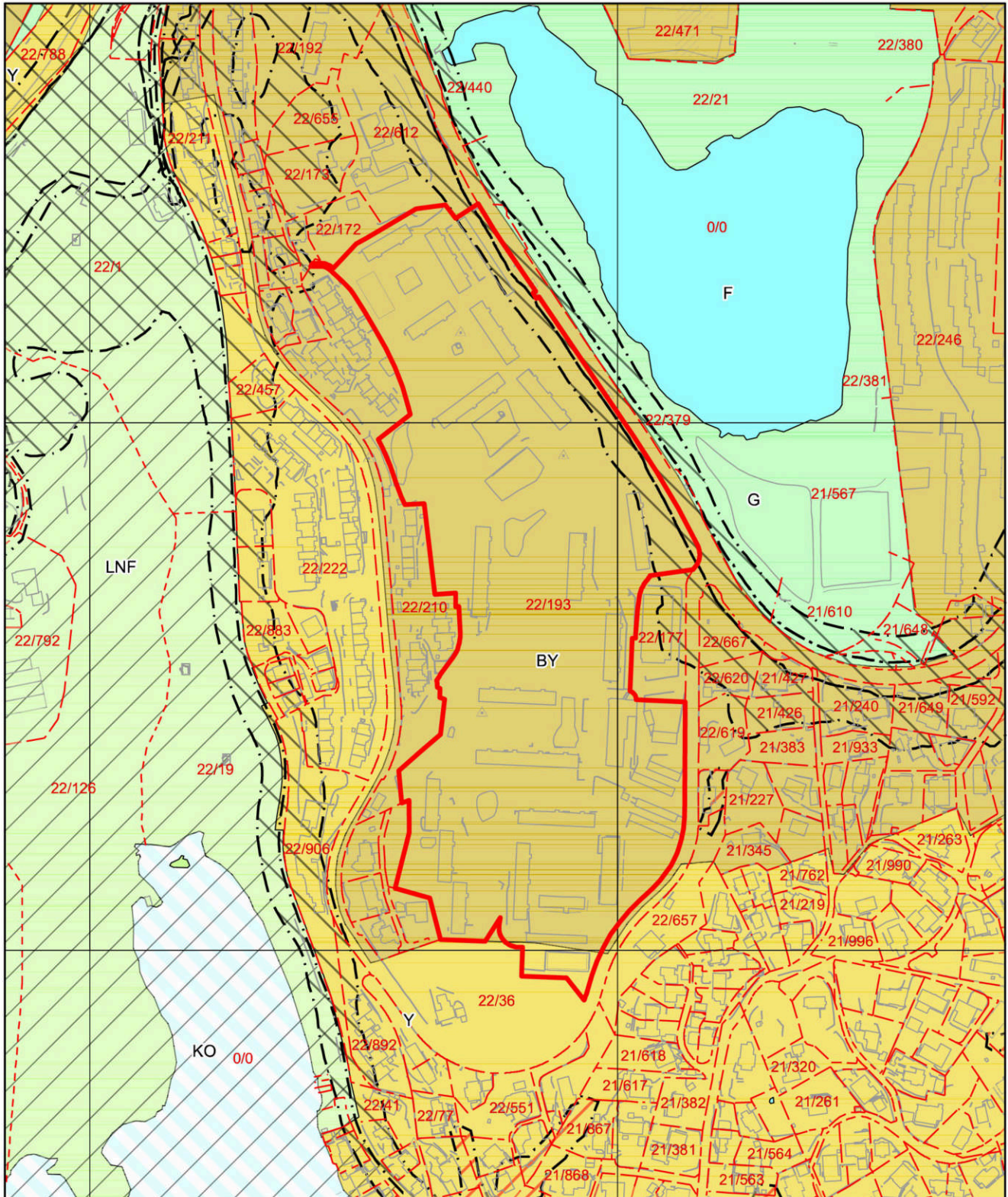
Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65 m.fl.




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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Angitthensyn landskap		Ytre fortettingssone
	Faresone		Grønnstruktur
	Støysone gul		LNF
	Støysone rød		Friluftsområder
			Kombinerte formål i sjø og vassdrag



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:5000

Dato: 19.04.2024

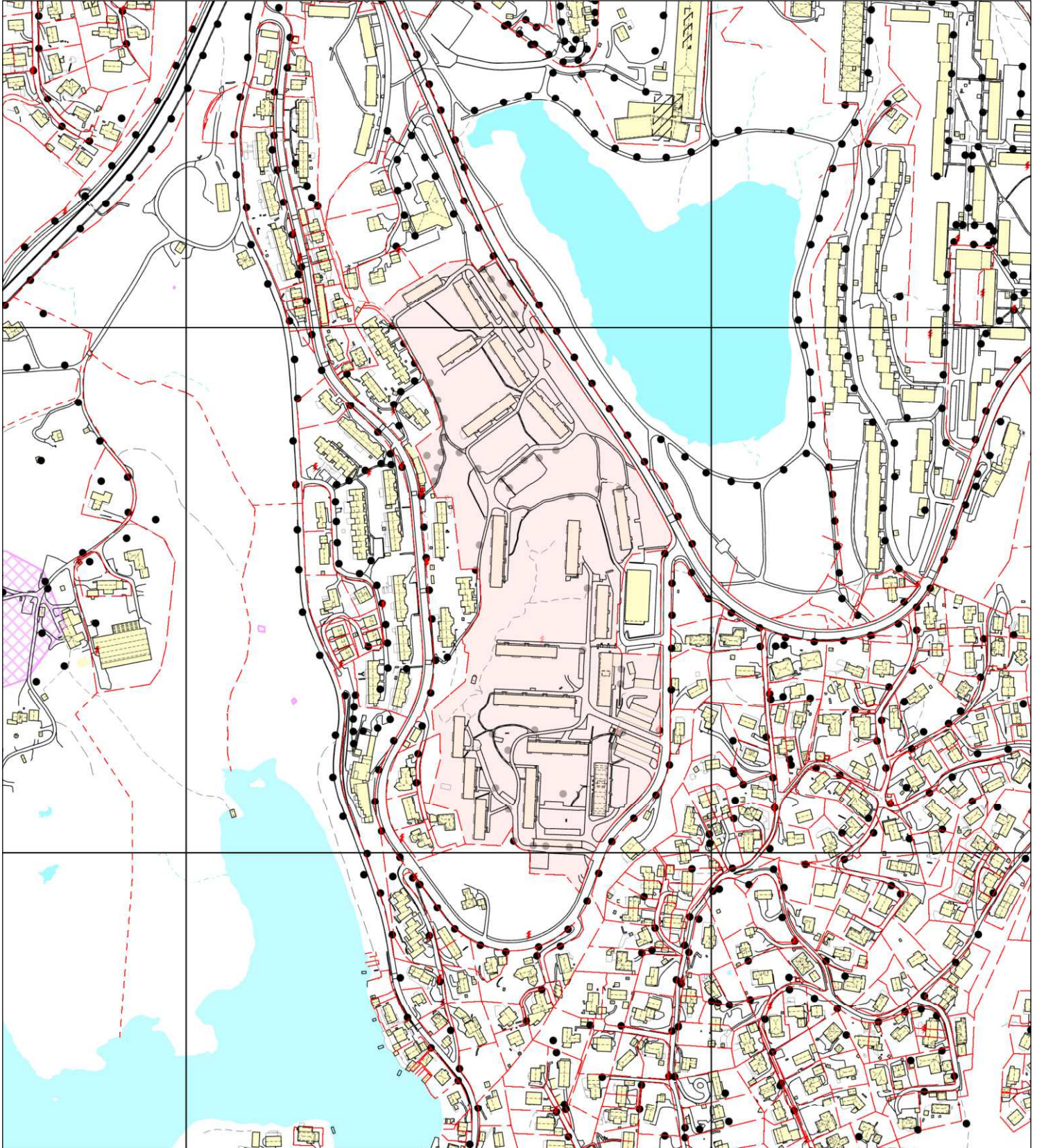
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

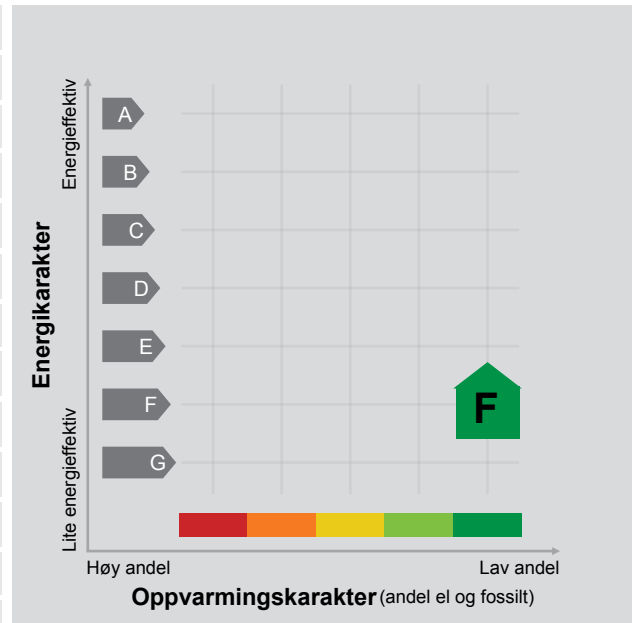
Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



—•— 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
98 ■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	

ENERGIATTEST

Adresse	Torgny Segerstedts vei 65
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139735021
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	074ffdae-692f-4cb3-92b7-c352d3c8cb48
Dato	30.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Luft kort og effektivt**

- **Tiltak utendørs**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65
Postnummer: 5143
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0402
Dato: 30.05.2024 10:08:09
Energimerkenummer: 074ffdae-692f-4cb3-92b7-c352d3c8cb48

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 193
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139735021

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

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 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

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 kontraktsignering 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 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserende 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
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 AVTALERETTLIGE 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00064

Adresse: Torgny Segerstedts vei 65, 5143 Fyllingsdalen

Betegnelse: Gnr. 22, Bnr. 193, andelsnr. 182 i Smiberget Borettslag, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 31.05.2024

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no