



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 14.01.2025

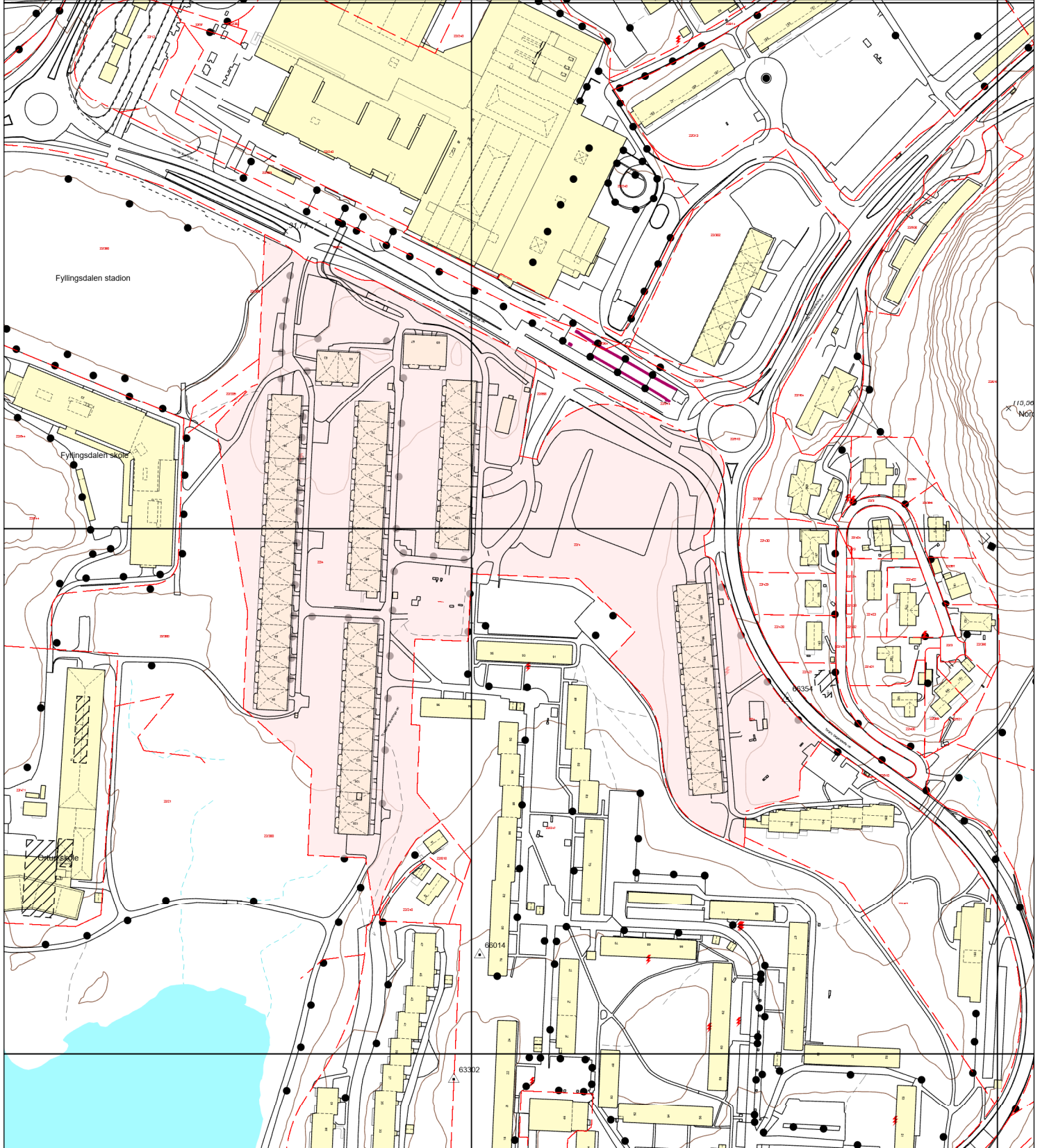
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0

Adresse: Hjalmar Brantings vei 93, 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
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240238
Adresse	Hjalmar Brantings vei 93		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 5 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP5530586
Selger 1 Fornavn	Inga	Etternavn	Marie Olsen Sandnes
Selger 2 Fornavn	Johannes	Etternavn	Gjøsund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tertnes Gruppen AS og TPA Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert nye baderomsmøbler på bad i 2021 (egeninnsats). Pusset opp vaskerom i August 2022: Tertnes gruppen AS utførte støp, membran og fliser. TPA Rørleggerservice AS monterte nytt sluk av plast. Varmekabler ble lagt av Johannes Gjøsund (samsvarserklæring og godkjent).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Tertnes gruppen AS og TPA Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

På Vaskerom: Tertnes gruppen AS utførte støp, membran og fliser. TPA Rørleggerservice AS monterte nytt sluk av plast.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Vedlagt boligmappe

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Ikke søknadspliktig arbeid.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Vært lekasje på kjøkkenet hos naboen over oss, hvor det dryppet litt vann ned til oss over kjøkkenskap. Utbedring av kasse over kjøkkenskap, fuktmåling og nytt kjøkkenskap ble skiftet ut av Recover i regi av borettslaget i 2023.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TPA Rørleggerservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

TPA Rørleggerservice AS monterte nytt sluk av plast på vaskerom: i 2022.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Ikke aktuelt
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Har av og til observert sølvkre, uten å oppleve det som problematisk
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Lagt gulvplater på terrasse ved stue i 2021.
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Johannes Gjøsund
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Skiftet alt av stikkontakter, lamper, led stripe og spotter i tak.
Ny kurs til varmepumpe. Installering av komfyrvakt. Skiftet termostater. Installert varmekabel på vaskerom. Arbeidet er utført imellom 2021 - 2024 av Johannes Gjøsund (Elektriker).
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Endringene i det elektriske anlegget som er utført er det samsvarserklæring på.
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar I felles garasje. Dette er ikke koblet på elektriske anlegget fra leiligheten, men er et felles ladeanlegg i borettslaget.
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

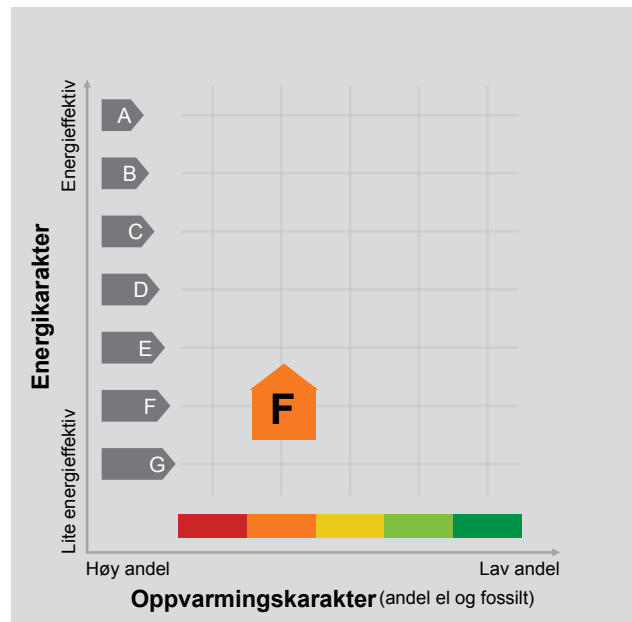
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Hjalmar Brantings vei 93
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139732863
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66958
Dato	14.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 112 kWh pr. år

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

7 112 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn


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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Hjalmar Brantings vei 93, 5143
FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 4

 Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 20286-2126

Referansenummer: CB4669

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

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

Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

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

Veggkonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av fasadeplater og

liggende/stående trekledning. Leilighetene ble utvidet/tilbygd med spisestuedel i 1997.

Fasadene ble renoverert på midten av 1990-tallet.

Ny ytterkledning på fasade mot øst i 2010/2011.

Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Pulttak på tilbygg mot vest.

Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny

taktekking på midten av 1990-tallet. Taktekking er

Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i entre/gang/omkledningsdel, kontor og begge soverom i 2021.

- Renovering av vegger og tak (nye gipsplater) i stue/kjøkken i 2021/2022.

- Nye gipsplater i entre/gang/omkledningsdel, begge soverom og kontor i 2021/2022.

Annet:

- Garderobeskap i omkledningsdel av entre/gang. Fra 2022.

- Garderobeskap på hovedsoverom. Fra 2022.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad.

Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt innerdør mellom kjøkken - vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjgarnityr.

Avtrekkventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Ny baderomsinnredning m/servant og nytt speilskap ble montert i 2021.

Vaskerom. Areal: 3,7 m².

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

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate.

Avtrekkventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2022. Arbeidet ble utført av TPA Rørleggerservice AS og Tertnes Gruppen AS. El.arbeid, tømmerarbeid og malingsarbeid er utført av eier som er elektroingeniør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,4 m².

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

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator.

Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021/2022 med nye skapfronter, benkeplate, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vask og kitchen boards. Det ble montert komfyrvakt på kjøkkenet i 2024.

SPESIALROM

Toalettrom. Areal: 1,5 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.

Avtrekkventil i vegg.

Maling av vegger/himling og montering av speil, hylle og taklampe ble utført i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert i himling på toalettrom og felles hovedstoppekran er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør av plast/støpejernsrør.

Felles varmtvannstanker i Brl. Volum: 2 x 300 liter.

Produksjonsår: 2014. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkkenvegg.

Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer, ventil i yttervegg på begge soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder:

Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 3 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, hovedsoverom og stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og toalettrom.

Folie gulvvarme i stue.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent:

Mitsubishi Electric. Fra 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

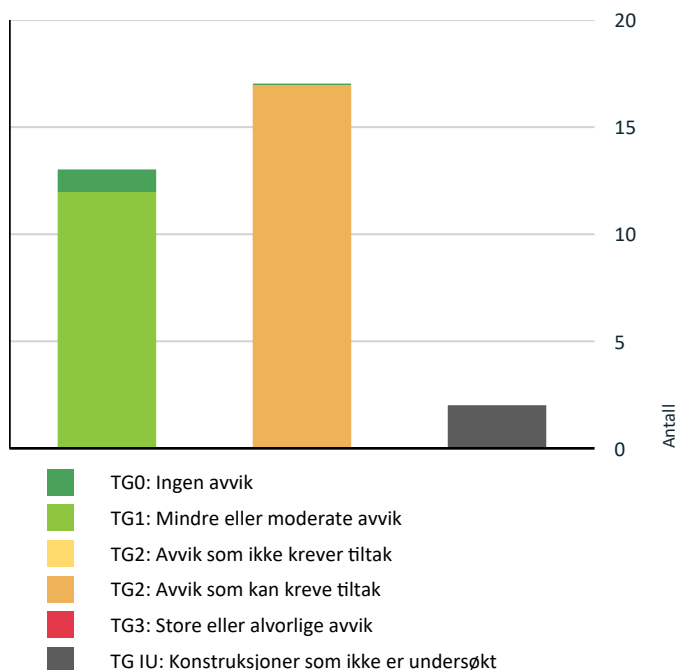
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

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

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

Vedrørende egenerklæringskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,7 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Østvendt altan med utgang fra soverom. [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innerdører påpekte punkter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (2,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (2,5 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (38,4 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1-etg > Toalettrom (1,5 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms andelsleilighet i 1-etg. Trappefri adkomst. Ssb-nr: H0101.
Vestvendt terrasse på 8,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassen er overbygd.

Østvendt terrasse på 6 m² med utgang fra soverom. Terrassen er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder i 1-etg (inkludert i BRA-e).

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

Generelt:

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

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmmer. Utv. beslag på flere vinduene.

Vinduene ble skiftet i 1996 i regi av Brl, unntatt ett soveromsvindu. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

! TG 1 Nyere soveromsvindu

Isolerglass i hvite trekarmmer.

Ett soveromsvindu ble skiftet i 2010/2011 i regi av Brl. Vindu har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vindu er Brls ansvar.

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

! TG 1 Nyere terrassedør på soverom

Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør på soverom ble skiftet i 2010/2011 i regi av Brl. Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Terrassedør er Brls ansvar.

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

! TG 2 Dører

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

Ytterdør ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl. Terrassedør i stue ble skiftet i 1996 i regi av Brl. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar i karm/dørterskel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder terrassedør i stue). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Tilstandsrapport



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt terrasse på 8,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er overbygd.
Terrassen er oppført i betong og belagt med takbelegg, pvc/plasttrekker og tretrekker.
Rekkverk i stålprofiler, fasadeplater og liggende trekledning.
Rekkverkshøyden ble kontrollert, høyden var 1,00 m. Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble utvidet/oppgradert på midten av 1990-tallet. Nye tretrekker ble montert i 2021.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Terrasse med utgang fra stue.

TG 2 Østvendt altan med utgang fra soverom.

Østvendt terrasse på 6 m² med utgang fra soverom. Terrassen er overbygd.
Terrassen er oppført i betong og belagt med tretrekker/terrassebord.
Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverkshøyden ble kontrollert, høyden var 0,86 m. Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble oppgradert på midten av 1990-tallet.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tretrekker/terrassebord har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tretrekker/terrassebord bør vedlikeholdes, ev. skiftes v/ behov.



Terrasse med utgang fra soverom.



Slitasje i tretrekker/terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i entre/gang/omkleddingsdel, kontor og begge soverom i 2021.

- Renovering av vegger og tak (nye gipsplater) i stue/kjøkken i 2021/2022.

- Nye gipsplater i entre/gang/omkleddingsdel, begge soverom og kontor i 2021/2022.

Annet:

- Garderobeskap i omkleddingsdel av entre/gang. Fra 2022.

- Garderobeskap på hovedsoverom. Fra 2022.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

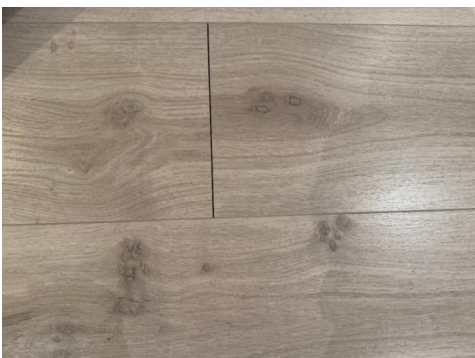
Spørsmål til eier/rekvirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/rekvirent: Liten skade på laminatgulv mellom spisestue og kjøkken. Liten sprekk i gulvet mellom to laminatplater på stue.



Sår i laminatgulv i spisestue. Må anses å være normal slitasje.



Glip i kortskjøt på laminat i stue.



Sår i laminatgulv i stue. Må anses å være normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjev i entre/gang. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

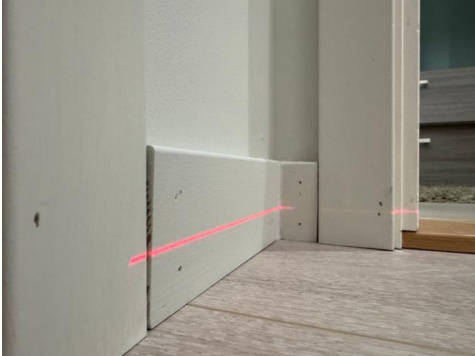
Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innerdører påpekte punkter

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalettromdør og badedør har noe svelling/slitasje i nedre del. Innerdør med glassfelt har skjevheter/er skjevt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettromdør og badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad). Innerdør med glassfelt bør justeres/monteres riktig.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av toalettromdør.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt innerdør mellom kjøkken - vaskerom.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (2,5 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Ny baderomsinnredning m/servant og nytt speilskap ble montert i 2021.

Generelt.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornyning/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lite fall til sluk. Dvs 0,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, dusjvegg i glassbyggerstein, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i vegg. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke på toalettrom er benyttet til måling og inspeksjon.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 74,9 % ved en temperatur på 16,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging i gips i nedre del bak dusjsone. Det var ikke tegn til lekkasje på befaringsdagen, men nevnte forhold gir grunn til å overvåke konstruksjon.

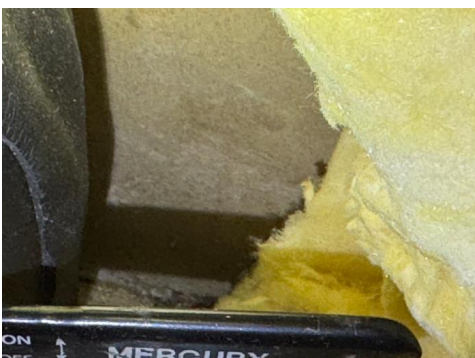
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Det anbefales å montere lukket dusjkabinett på badet før en eventuell oppgradering.



Måling av relativ luftfuktighet.



Misfarging i gips bak dusjsone.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 3,7 m².

Keramiske fliser på gulv, malt plateledning/veggfornyere på vegger, malt betong i himling.

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate.

Avtreksventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2022. Arbeidet ble utført av TPA Rørleggerservice AS og Tertnes Gruppen AS. El.arbeid, tømmerarbeid og malingsarbeid er utført av eier som er elektroingeniør.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt plateledning/veggfornyere på vegger, malt betong i himling.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom registrert i noen gulvfliser.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere våtrom kan ha bom i gulvfliser i hele våtrommets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.

Membran: Smøremembran.



Plastsluk i gulv.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekkssystem i vegg. Tilluft under dør.

1-ETG > VASKEROM (3,7 M²)

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot nabo.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,4 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 38,4 m².
Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskecum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Oppvaskmaskin (IKEA).
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021/2022 med nye skapfronter, benkeplate, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vask og kitchen boards. Det ble montert komfyrvakt på kjøkkenet i 2024.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Stikkontakt/usb kontakt i benkeplate på kjøkken. Tilkoblet vanlig stikkontakt i kjøkkenskap.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (38,4 M²)

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,5 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett. Avtrekksventil i vegg.

Maling av vegger/himling og montering av speil, hylle og taklampe ble utført i 2021.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:

Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert i himling på toalettrom og felles hovedstoppekran er plassert i fellesarealer.

Mrk. Stoppekran bak inspeksjonsluke på toalettrom er ikke i bruk.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

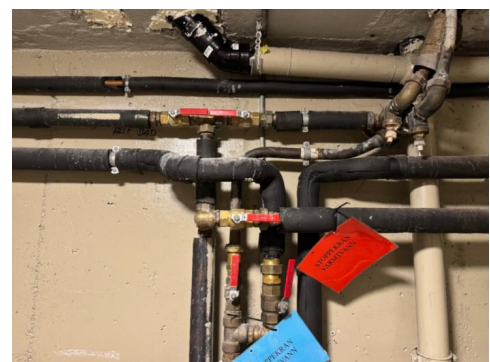
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekraner i himling på toalettrom.



Felles hovedstoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejernsrør.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkkenvegg. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer, ventil i yttervegg på begge soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

Kommentar:

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

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i Brl. Volum: 2 x 300 liter. Produksjonsår: 2014. Produsent: Oso Hotwater. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Felles varmtvannstanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 3 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, hovedsoverom og stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad og toalettrom.

Folie gulvvarme i stue.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi Electric. Fra 2020.

Vedr. el.arbeid:

El.arbeid som er utført i forbindelse oppussing er utført av eier som er elektriker. Samsvarserklæring er framlagt.

Elektriker i egen bolig:

Hvis du er utdannet elektriker og har tre års relevant praksis fra bygging og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg i bygninger (etter bestått fagprøve), kan du selv gjøre arbeid på det elektriske anlegget i egen bolig og på egen hytte. Kilde:

<https://www.sikkerhverdag.no/strom/elektriker/elektrikerarbeid-i-boligen/>

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

Spørsmål til eier

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

Opplysninger fra eier: Vet ikke.

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

Opplysninger fra eier: Elektriske arbeidet som er utført mens jeg har bodd her oppfyller FEK. Har ikke kunnskap om tidligere utførelse.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplysninger fra eier: Ja. Alle stikkontakter og lys ble skiftet ut og installert. Varmekabel på vaskerom. Komfyrvakt på kjøkken. Ny kurs til varmepumpe. Nye termostater. Arbeid ble utført imellom 2020 – 2024. Er ikke kjent med arbeid som er utført før jeg flyttet inn.

Tilstandsrapport

Kommentar fra takstmann: Det er avkrysset nei her ettersom det er ikke er fremlagt samsvarserklæring på arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier: Nei. Det har ikke blitt utført en slik kontroll.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

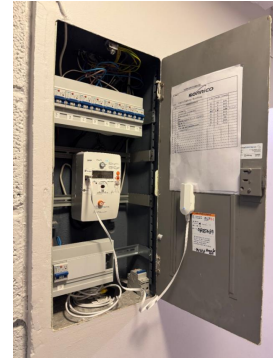
Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

El.anlegg er betydelig oppgradert og gjennomgått de senere årene. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el. kontroll enda.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999.



Sikringskap i fellesarealer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

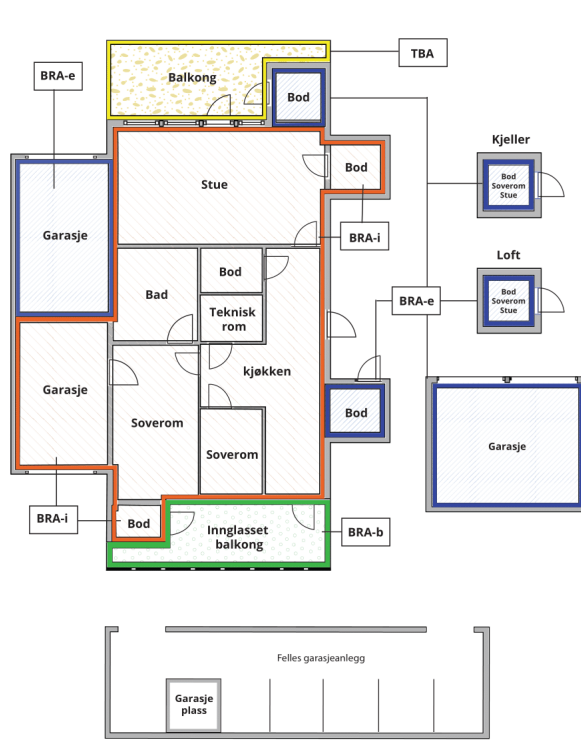
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg	91	5		96	14
SUM	91	5			14
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang/omkleddingsdel (14,5 m ²), Bad (2,5 m ²), Vaskerom (3,7 m ²), Toalettrom (1,5 m ²), Soverom (11,7 m ²), Soverom 2 (9,1 m ²), Kontor uten vindu (5,5 m ²), Stue/kjøkken (38,4 m ²)	Ekstern bod (4,3 m ²), Ekstern bod 2 (0,5 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,32 m - 2,33 m og takhøyden på toalettrom er 2,26 m.

Takhøyden på vaskerom er 2,40 m - 2,42 m. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,35 m - 2,38 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,41 m - 2,43 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i 1-etg på 0,5 m² og 4,3 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 101.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2021 - 2022: Oppgradering av kjøkken med nye fronter, benkeplate. Ny platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vask og armatur. Utført i privat regi.

2020 - 2024: Oppgradering av det elektriske anlegget, med blant annet nye stikkontakter i alle rom. Spotter i himling på stue, kjøkken, spisestue, gang og soverom, vaskerom. Varmekabler på vaskerom. Utført av Johannes Gjøsund.

2021: Nytt laminatgulv i gang, kjøkken, kontor og begge soverom. Utført i privat regi.

2021 - 2022: Renovering av vegger og tak (nye gipsplater) i stue, kjøkken. Nye gipsplater i gang, soverom og kontor. Utført i privat regi.

2020: Installasjon av varmpumpe. Utført av A9 Tekniske Norge AS.

2024: Service på varmpumpe utført av Nevy Varmepumper

2022: Oppussing av vaskerom. Utført av TPA rørleggerservice AS, Tertnes Gruppen AS og Johannes Gjøsund.

2021: Montert nytt baderomsmøbel. Utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Rominndeling er delvis endret ihht. opprinnelig plantegning. Innvendig bod er fjernet om det er laget åpen løsning med omkleddingsdel i entre/gang.

Det er laget kontor i den ene delen av det som er omtalt som entre i opprinnelig plantegning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Johannes Gjørund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4	0	0	61261.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjalmar Brantings vei 93

Hjemmelshaver

Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
50/Vestre Sælemyr Borettslag	952948768	50	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Johannes Gjørund & Inga Marie Olsen Sandnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
50	100	46 615 31.12.2023	37 274 14.01.2025

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5452,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvestakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Ortun Svømmehall (åpnet 2022) og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Sælen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.
Få minutters gange til bybanestopp.

Fyllingsdalen:

Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 204 innbyggere pr. 1. januar 2021. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11420000). Formål: Bolig.
Planid: 11420000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VI.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 01.02.1965.

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

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

Parkering på fellesområde.
Garasjeplass tildeles etter venteliste.
Mulighet for montering av elbil ladestasjon når man får tildelt garasjeplass.
For mer info om parkering i Brl: <http://www.vsbri.no/Parkering>

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 4 og har følgende adresser:
- Hjalmar Brantings Vei 31 - 127 (ulike nr).
- Torgny Segerstedts Vei 172 - 190 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Vestre Sælemyr Borettslag består av til sammen 361 leiligheter i 7 lavblokker, fordelt på 3- og 4 roms leiligheter.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.

Mulighet for parkeringsplass på fellesområde & i garasjeanlegg, tildeles etter venteliste.

Laget har felleslokale som kan leies av andelseiere.

Styreleder i Brl: Øyvind Sveri Stikholmen.

Borettslaget har forkjøpsrett.

For mer informasjon om Brl: <http://www.vsbrl.no/>

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 952 948 768.

Navn/foretaksnavn: Vestre Sælemyr Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 19.01.1965.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP5530586.

Rehabilitering:

Brl planlegger fasaderehabilitering. Konferer styret for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Dokumentasjon membranarbeid vaskerom		Lagret	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB4669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet, Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 22. januar 2024 kl. 18.00 – 19:45

Møtet ble åpnet av: Øyvind Stikholmen

Til stede fra styret: Øyvind Stikholmen

Dani Hellem

Siren Ingveig Larsson

Vigdis Aslagsen

Til stede Vidar Havsgård, Advokatfirmaet Thommessen, styrets bistand i kontraktsforhandlinger med JM Norge.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

c) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Siren Ingveig Larsson

Vedtak: Siren Ingveig Larsson ble valgt

d) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Bjørg Lotsberg og Linda Loen

Vedtak: Bjørg Lotsberg og Linda Loen ble valgt

e) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Pall Snorrason, Tom Steffensen og Kenneth Jeurissen

Vedtak: Pall Snorrason, Tom Steffensen og Kenneth Jeurissen ble valgt

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	81
+ Antall fullmakter:	12
= Antall stemmeberettigede:	93

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. Sak:

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge.

Det var litt debatt og spørsmål fra salen, hovedsakelig om forhold som var blitt godt gjort rede for på de to beboermøtene i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

*"Styret gis fullmakt til å inngå endelig avtale med JM Norge AS (**Utbygger**) om bygging av leiligheter og erverv av andeler i Vestre Sælemyr borettslag (**VSBL**) med bakgrunn i fremforhandlet avtaleutkast fremlagt for og godkjent av generalforsamlingen, herunder har styret fullmakt til bl a:*

- *inngå alle nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med Utbygger for å realisere utbyggingsplanene,*
- *inngå festeavtale mellom VSBL og Utbygger for tomteparsell til utbygging, eller fradele parsellen slik at Utbygger kan etablere panterett i denne, i utbyggingsperioden,*
- *medvirke til at Utbygger får alle nødvendige tillatelser til å fremme regulerings sak, bygge og ferdigstille prosjektet, herunder blant annet signering,*
- *på VSBLs vegne, utstede nye andeler som bygges med samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.*
- *inngå avtale med Utbygger om erverv av alle andelene samlet,*
- *utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet VSBL i samsvar med endelig avtale med Utbygger. Nybyggene vil bli ervervet i samsvar med avtalen og ny bygge- og finansieringsplan."*

Vedtak: Forslag vedtatt
81 stemte for
10 stemte mot

2-2 Forprosjekt rehabilitering

Mandat til forprosjekt rehabilitering

Generalforsamlingen ga styret mandat den 02.05.22 om å utarbeide en vedlikeholdsplan uavhengig av tomt salg. Styret har et ønske om mandat fra generalforsamlingen til å vurdere rehabilitering gjennom et forprosjekt. Flere andelseiere har allerede etterspurt et alternativ til nødvendig vedlikehold. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen med alminnelig flertall gir sin tilslutning til gjennomføring av et forprosjekt. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag til rehabilitering som innebærer et alternativ til løpende vedlikehold.

Styret ønsker også å ha fokus på en rehabilitering som innfrir de kommende direktiver fra EU om energimerking, samtidig en rehabilitering som fornyer og moderniserer borettslaget. Når et forprosjekt er utarbeidet vil prosjektet i sin helhet presenteres for generalforsamlingen, og for å realisere et totalt rehabiliteringsprosjekt kreves det 2/3 dels flertall, ref borettslagsloven.

Styret vil legge vekt på å samspille med byggt tekniske rådgivere/entreprenører som tilfredsstillere evnen til å gjennomføre større prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjennomføre et forprosjekt knyttet til rehabilitering, herunder samspille med flere aktuelle byggt tekniske rådgivere/entreprenører og senere presentere et forslag til rehabilitering i et informasjonsmøte for andelseierne i forkant av en ekstraordinær generalforsamling som krever 2/3 flertall.

Vedtak: Forslag vedtatt
 87 stemte for
 5 stemte mot

Underskrifter:


Møteleder


Øyvind Stikholmen


Referent


Siren Ingveig Larsson

Protokollunderskriver


Bjørg Lotsberg

Protokollunderskriver


Linda Loen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 10. april 2024

Møtet ble åpnet av: Øyvind Stikholmen

Til stede fra styret: Øyvind Stikholmen

Frode Sæterdal

Dani Hellem

Siren Ingveig Larsson

Vigdis Aslagsen

Dagmar Reutz Hillestad

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Siren Ingveig Larsson

Vedtak: Siren Ingveig Larsson ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Geir Skauge og Linda Loen

Vedtak: Geir Skauge og Linda Loen ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Johannes Gjøsund, Per Wangensten og Line Mai Turøy

Vedtak: Johannes Gjøsund, Per Wangensten og Line Mai Turøy valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 63

+ Antall fullmakter: 13

= Antall stemmeberettigede: 76

2. Rapport fra styret og miljøutvalget

Årsrapport fra styret og miljøutvalget for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 blir kr 476 520,-
Styreleder bruker sin privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr. 3 600,- pr år.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Dani Hellem
Varamedlem for 1 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Dagmar Reutz Hillestad

Valg:

Styremedlem for 2 år:

Frode Sæterdal - 49 stemmer, 3 blanke

Benkeforslag: Sven-Atle Lygren - 24 stemmer

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

Styremedlem for 2 år:

Dani Hellem - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Vigdis Aslagsen - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Dagmar Reutz Hillestad - 56 stemmer

Benkeforslag: Åse Karin Martinussen 20 – stemmer

Vedtak: Dagmar Reutz Hillestad ble valgt

Etter dette vedtaket, vil styret ha denne sammensetning og funksjonstid:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2023-2025
Nestleder	Frode Sæterdal	2024-2026
Styremedlem	Dani Hellem	2024-2026
Styremedlem	Siren Ingveig Larsson	2023-2025
Varamedlem	Vigdis Aslagsen	2024-2025
Varamedlem	Dagmar Reutz Hillestad	2024-2025

Valg av valgkomité:

Styrets forslag:

Linda Loen (er i vervet) - 68 stemmer
Vivian Torsvik (er i vervet) - 74 stemmer
Stig Førde (ny representant) - 63 stemmer
Jan Gunnar Rolland Olsen (ny representant) – 67 stemmer
Benkeforslag: Pall Snorrasson - 25 stemmer

Slik er valgkomiteens sammensetning etter valget:

Linda Loen
Vivian Torsvik
Stig Førde
Jan Gunnar Rolland Olsen

Representanter til miljøutvalg:

Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Styret oppfordrer beboere i laget til å kontakte miljøutvalget hvis de har forslag til aktiviteter eller har lyst til å bidra på annet vis.

6. Innkomne saker

Forslag fra Agnethe B Grønnesby, Andel 91

Gjerder med port rundt lekeplass.

Det foreslås at det settes opp gjerder (med porter) rundt lekeplassen i borettslaget à la slik det er gjort i Sælensminde borettslag.

Dette foreslås for å gjøre lekeplassen tryggere for barna som leker der, spesielt de små som ikke har evnen til å vurdere farer. Siden det kjøres tett opp til lekeplassen oppleves lekeplassen som noe utrygg. Spesielt farlig er det om barn løper ut av lekeplassen og ut på gangveien uten å tenke på at det kan komme et kjøretøy kjørende. For å unngå slike situasjoner er det ønskelig med gjerder rundt lekeplassen med porter der det er naturlig å gå til og fra plassen.

Styret ser andelshavers poeng i at det kan oppstå faresituasjoner med barn som leker og biler som kjører i borettslaget. Etter styrets mening bør lekeplassen være åpen og innbydende og ønsker å foreslå at det etableres tiltak for å redusere hastigheten til de kjørende i laget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret se på løsninger for å redusere hastighet og kjøring i borettslaget generelt i laget med spesielt fokus rundt lekeplassen.

Vedtak: Vedtak godkjent

Forslag fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Forslag lagt i postkassen til styreleder, dato: 28 februar 2024.

Et trivelig uteområde som beboerne er stolte av oppleves trygt. For det vi bryr oss om, og har et forhold til, tar vi bedre vare på og oppfører oss ordentlig i. Det betyr at uteområdene ikke bare skal være vakre omgivelser for våre hjem, men også en trygg ramme for tur, aktivitet og trivsel. I tillegg vil en forbedret standard på uteområdene vesentlig kunne øke statusen til laget og verdien på andelene. Laget disponerer mye utearealer, bestående for det meste av og store grøntområder, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser og blomsterbed ved oppganger. Potensialet er stort.

De fleste oppganger har fine blomsterbed, og gresset blir holdt nede i grøntområdene – der har det blitt gjort en god jobb. Det har opp gjennom årene vært fremmet flere initiativ til å forbedre uteområdene, uten at dette har ført frem. Det er nedslående, for med vilje, enkle grep og til lave kostnader kan det iverksettes tiltak som vil kunne utgjøre en stor forskjell.

Med formål å kunne bidra til å forbedre uteområdene foreslås det å opprette et utvalg (Uteutvalget) med følgende mandat;

- *på grunnlag av egne vurderinger og innspill fra andelshavere, identifisere tiltak som kan forbedre lagets uteområder*
- *en opplisting med beskrivelse av identifiserte tiltak og forslag til utførelse skal fremmes for styret innen 1. mai hvert år*
- *tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
- *utvalget skal til påfølgende ordinære generalforsamling orientere om oppfølging og status for foreslåtte tiltak.*

Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere.

Følgende sammensetning velges for 2 år av generalforsamlingen 10. april 2024: Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Styret støtter forslaget fullt ut. Dette utvalget kan med fordel samarbeide med miljøutvalget dersom det er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling vedta opprettelse av et uteutvalg som skal ha fokus på uteområdene og jobbe etter mandat beskrevet i forslaget. Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-standal velges for 2 år.

Vedtak: Vedtak godkjent

Forslag fra Sven-Atle Lygren

Prosjekt rehabilitering.

Styret fikk i generalforsamlingen 2.mai 2022 fullmakt til å fortsette arbeid med prosjektene gjennomføring "vedlikeholdsplan" og "verdirealisering tomt"

Det vises til orienteringsmøte 27.09.23 hvor representant fra Bergen

Byggrådgivning holdt en god orientering, med anbefalinger til gjennomføring av prosjektet rehabilitering/vedlikehold.

Rådgiveren viser blant annet til vedlikeholdsplan av 2020, og avsnittene veien videre, informasjon til beboere og prosess. Presentasjonen er lagt ut på lagets hjemmeside.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret avholde jevnlig orienteringsmøter/beboermøter i prosessen, hvor kravdokumentasjon og økonomiske konsekvenser blir presentert.

Dette forslaget er i tråd med styrets intensjon og tanker rundt gjennomføringen av en rehabilitering. Styret støtter forslagsstillers forslag til vedtak.

Vedtak: Vedtak godkjent

Underskrifter:

Møteleder


Øyvind Stikholmen

Referent


Siren Ingveig Larsson

Protokollunderskriver


Geir Skauge

Protokollunderskriver


Linda Loen



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0

Utlistet 14. januar 2025

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
258919649	Grunneiendom	0	Ja	61 267,3 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 over 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	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63860000	2013 - Torg	< 0,1 % (16,1 m ²)

Reguleringsplaner på grunnen

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	88,3 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	5,4 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	3,6 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,7 %
63860000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,6 %
63860000	2011 - Kjøreveg	0,5 %
63860000	2012 - Gate med fortau	0,4 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	0,1 %
63860000	1400 - Idrettsanlegg	< 0,1 % (0,0 m ²)
63860000	3050 - Park	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,3 %
63860000	190 - Andre sikringssoner	1,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	30,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201820643	1,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64050000	2028 - Annen banegrund, tekn. anl.	1,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64050000	190 - Andre sikringssoner	1,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	97,4 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S6	1,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (11,6 m ²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	26,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOV DEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPÅN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGN Y SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	1	202220642
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPÅN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/471	13912351-3	Påbygg	Ungdomsskole	Igangsettingstillatelse	02.10.2023	202310960
22/427	300961277	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.10.2021	202017256

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 14. januar 2025



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 arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 14.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0


Adresse: Hjalmar Brantings vei 93 m.fl.

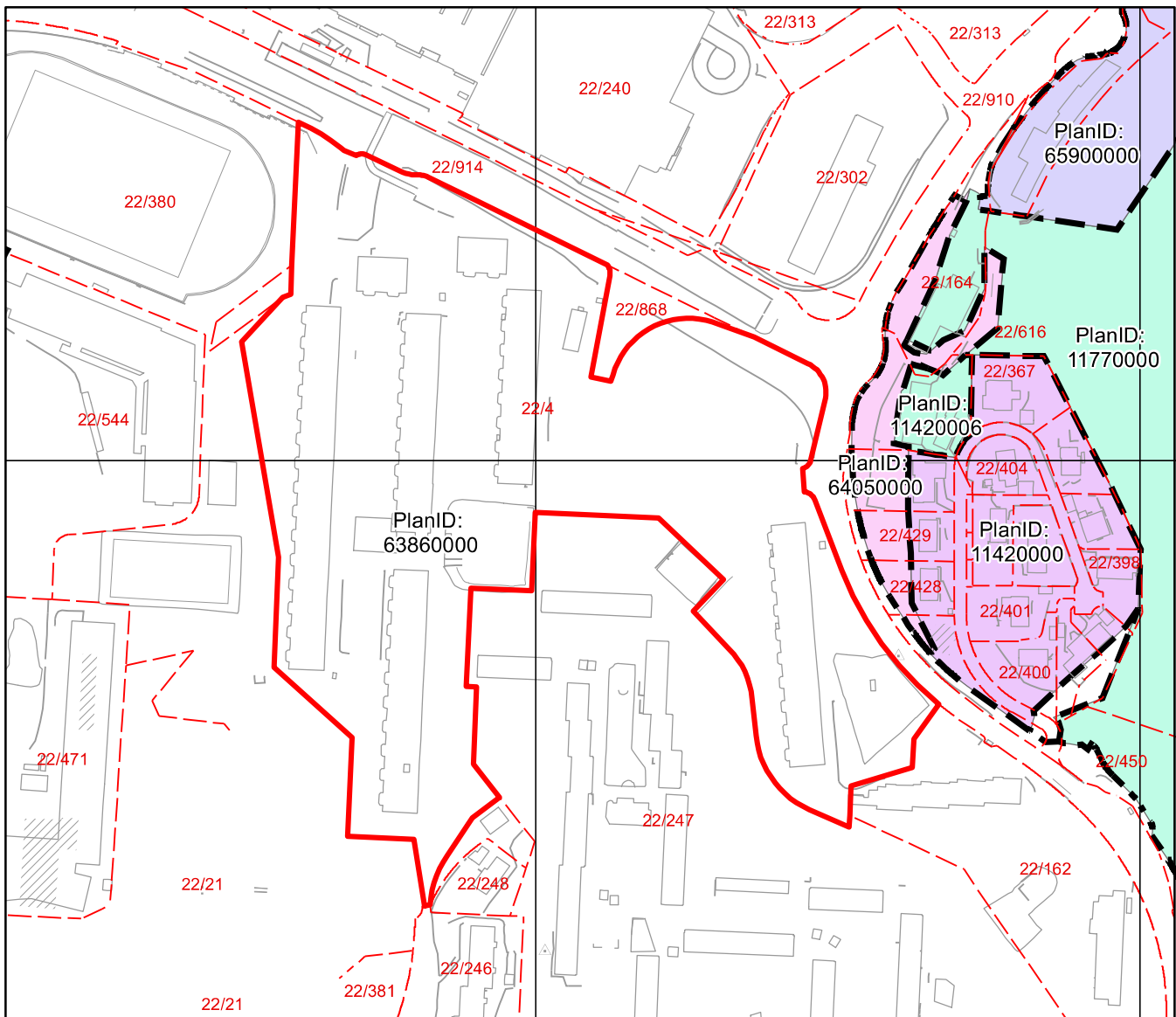


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

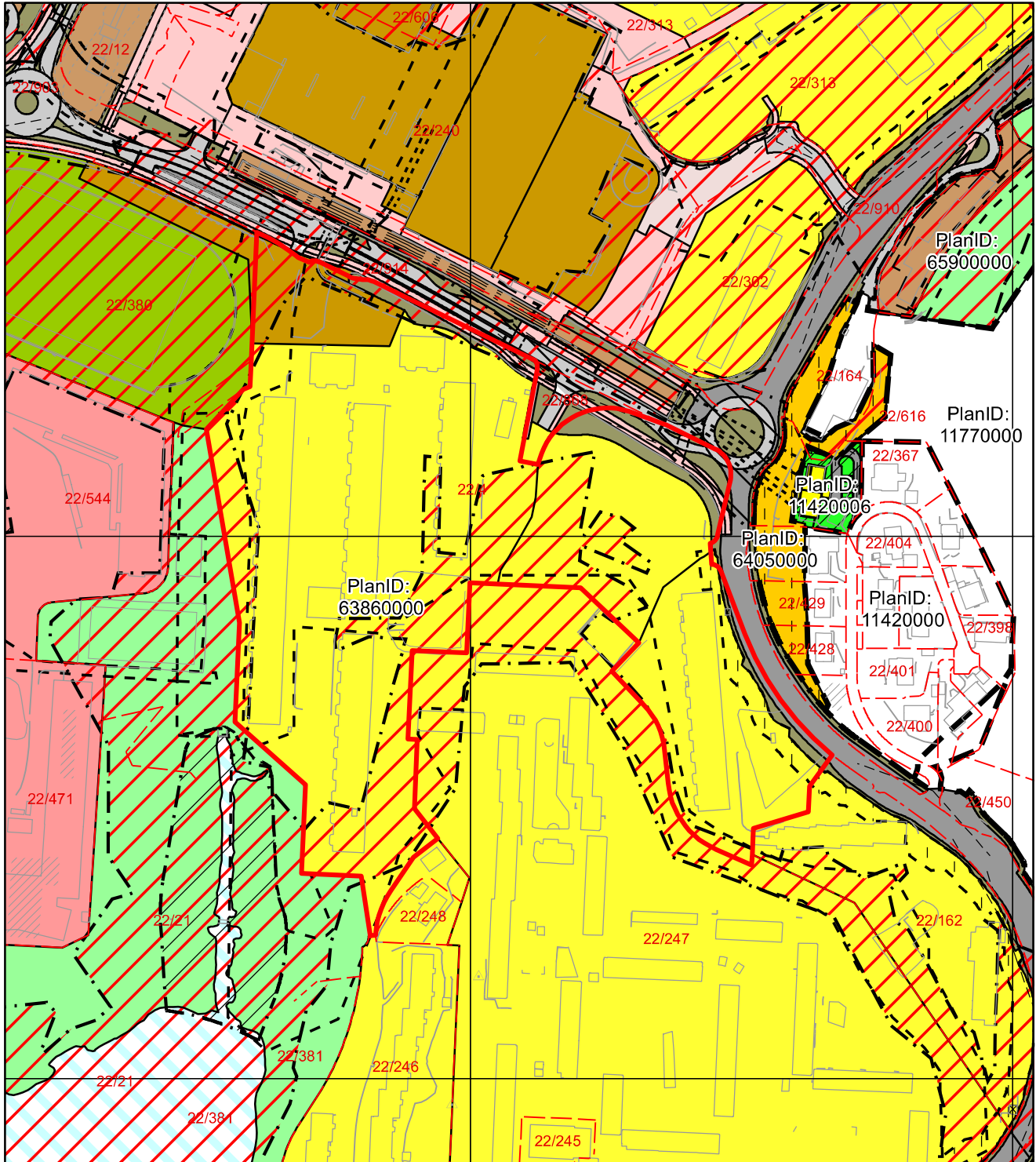
Målestokk: 1:3000
Dato: 14.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 93 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense




-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone





Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
-  1400 - Idrettsanlegg
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

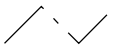
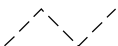
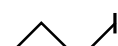
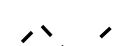

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2025 - Holdeplass/-plattform
-  2027 - Tekniske bygg, konstr
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  2029 - Annen banegrunn, grøntar.
-  2070 - Kollektivknutepunkt
-  2071 - Kollektivanlegg

Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE




-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
- 



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 14.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0

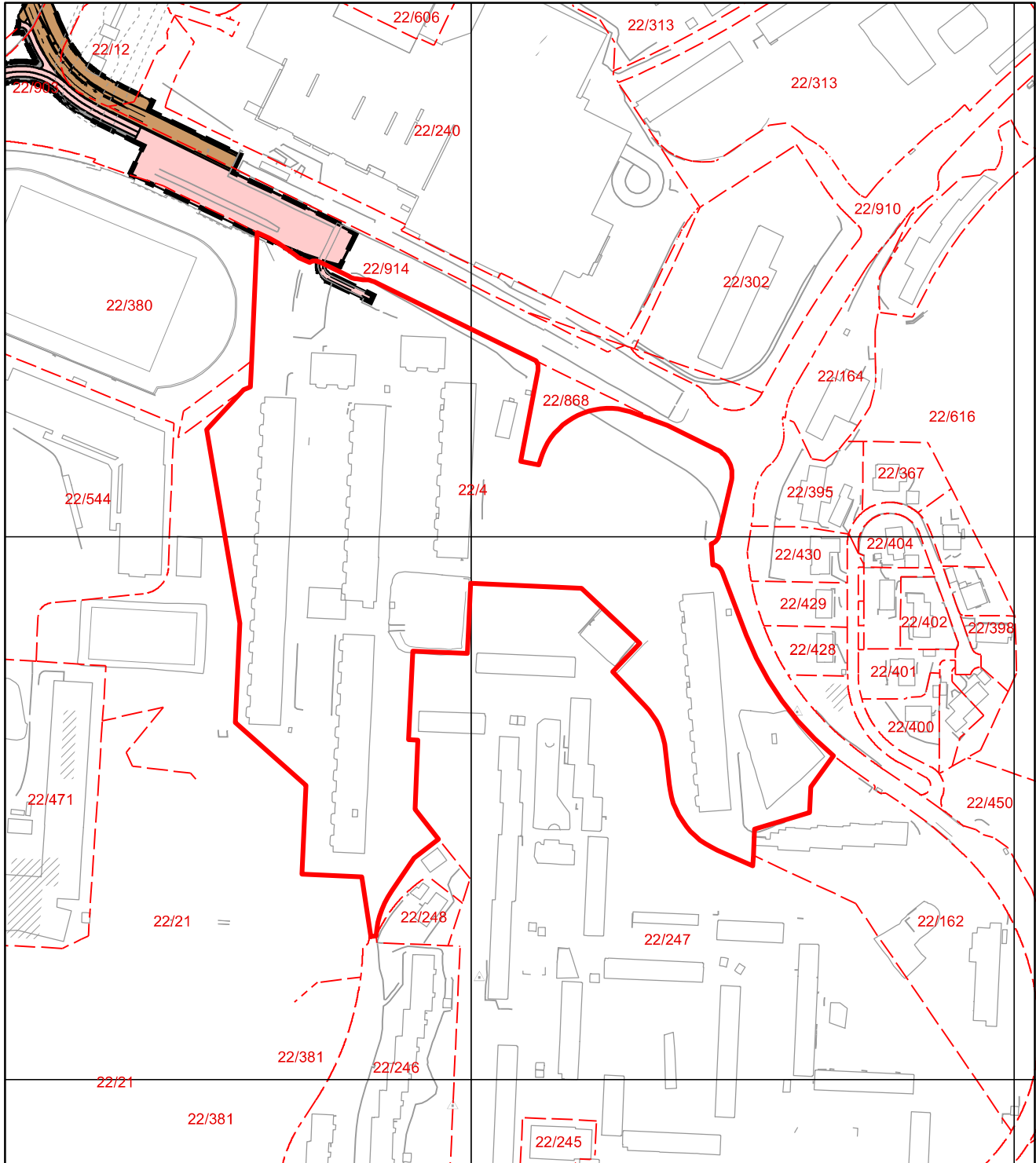
Adresse: Hjalmar Brantings vei 93 m.fl.

N



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


 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje


 1221 - Regulert senterlinje

 1252 - Bru


Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense


Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringsone

Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense


Arealformål PBL §12-5


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


 2012 - Gate med fortau


 2013 - Torg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


 2028 - Annen banegrund, tekn. anl.


Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer


 Bybane - fremtidig


 Bybane - bru - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Angitthensyn kulturmiljø

 Båndleggingszone

 Faresone


 Støysone gul

 Støysone rød

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Idrettsanlegg

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 Friluftsområder

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. januar 1965, endret på generalforsamling 6. april 1988, 23. mars 2006, 13. april 2011, 15. april 2015 og den 02.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Sælemyr 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 forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Neker 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 er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt

til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeid.
- (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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus og sopp er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres an andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor av 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 bli utført 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, jf også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier, men laget kan senere kreve regress hos den som har forvoldt skaden.
- (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 til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 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 ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 6 uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite på 4 medlemmer som kan gjenvelges
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

Alle borettslavere må bringe bossen til container i kjeller. Alle boss-sjaker holdes stengt. Containere settes ut hver onsdag, og blir vasket og satt tilbake i bossrom torsdag.

12-2 Husordensreglement

1. Gatedør låses kl 22.30 der det ikke er port tlf. Låsing går på omgang, alle har ansvar for at dette blir gjort. Det skal være ro i oppgangen kl 23.00.
2. Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:
Hverdager fra kl 07.00 til kl 20.00
LØRDAG fra kl 08.00 til kl 17.00
SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.
DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !
Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjenanse for naboer.
3. Vaskebyrå rengjør trapper, kjellergang og vasker boss spenn 1 dag per uke. Bed v/inngangsparti skal andelseierne selv rydde og holde vedlike. Når temperaturen tillater det, spyles/måkes inngangsparti ut til vei, vaktmester bruker kostebil. Unødig lek i oppgangen/trapper kjeller tillates ikke. Det er IKKE LOV å montere knagger eller sko stativ i felles gang.
4. Sykler, barnevogner setts i fellesrom kjeller. Kjelker og akebrett skal oppbevares i egne boder. Ingenting plasseres under trapp 1 etg. Sjekk at kjellerdør på begge sider holdes låst. Oasens HANDLEVOGNER skal ikke bringes inn i borettslaget.
5. Unødig kjøring/parkering på lagets områder tillates ikke. Dette gjelder også kjøring med motorsykklel/moped. Vil bli ilagt kontrollavgift. Alle må følge våre parkingskilter.

BRUDD PÅ REGLEMENTET BETRAKTES SOM BRUDD PÅ LEIEKONTRAKTEN OG KAN FØRE TIL OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET.

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slik arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende (gjelder ikke plikter i forbindelse med bossuken)
- b. Vedlikehold av de samme anlegg
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, får godtgjørelse etter enhver tids gjeldende satser.

14. Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne, deres husstandsmedlemmer eller gjester, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig, og gir blant annet laget rett til å kreve andelen solgt.