HANS HAUGES GATE 1B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling til årsmøte 2025
Referat årsmøte 2024
IF Bygningssjekk
Vedlikeholdsplan
Energiattest
D_167_663_Plankart_planinfo.pdf
Basiskart.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Hans Hauges gate 1 B, 5033 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 663, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20932-2606 **Referansenummer:** NQ1405

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør
med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er
selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje. Ssb-nr: H0402.
Balkong på 3,3 m².
Ekstern bod på 3,5 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten har en sentral beliggenhet i Hans Hauges gate, et rolig boligområde med gangavstand til Bergen sentrum. Kort vei til dagligvare, kollektivtransport og servicetilbud ved Støletorget. Området har nærhet til flere utdanningsinstitusjoner. Det er gangavstand til barnehager og skoler, samt gode turmuligheter i nærliggende byfjell.

TOMT
Tomten er i hovedsak bebygget.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.
Ukjent drenering.

Yttervegger:
Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.
Fasaden ble malt i 2013.

Tak/taktekking:
Valmet takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Det ble gjort kontroll og mindre vedlikehold av taket i 2013.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (4,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.
Porttelefon.

Innvendig bod (1,8 m²)
Laminatt på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (11,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (17,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder (ukjent størrelse).
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

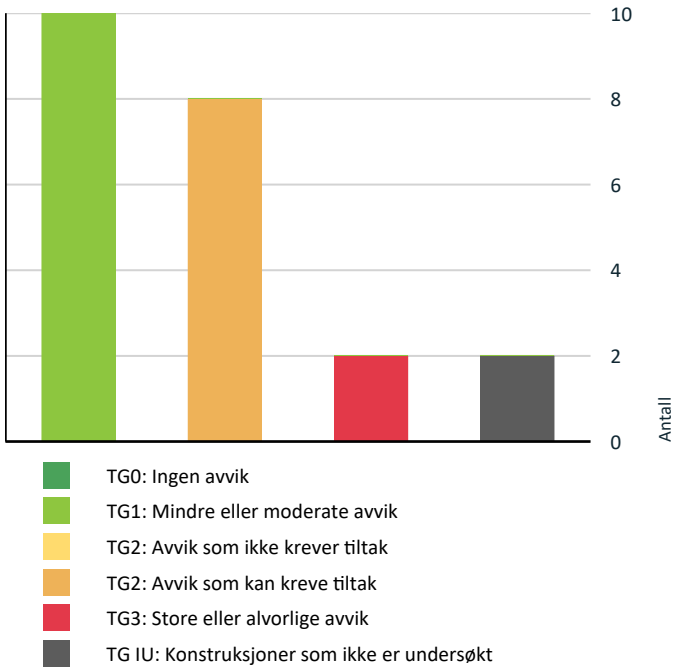
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

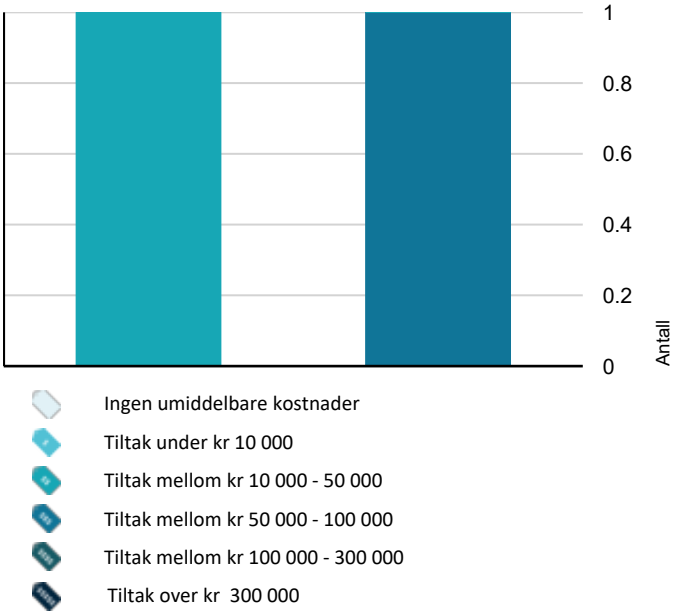
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad (4,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad (4,7 m²) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad (4,7 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad (4,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår
1896

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

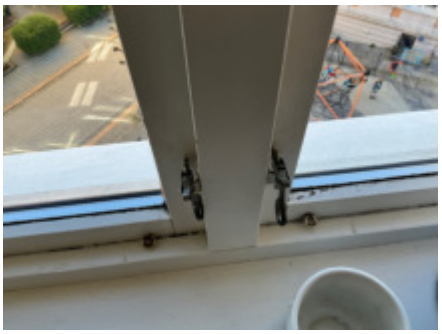
Vedr. levetid:
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.



TG 1 Dører

Finért entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull.

Porttelefon montert i entré.

Tilstandsrapport





TG 3 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Balkongdøren er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er påregnelig med utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3,3 m² med utgang fra gang.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,05 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Det er opplyst i tidl. salgsoppgaver at gulvet ble skiftet til parkett i 2010.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyl og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller er ikke vurdert her – se eventuelt eget punkt.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

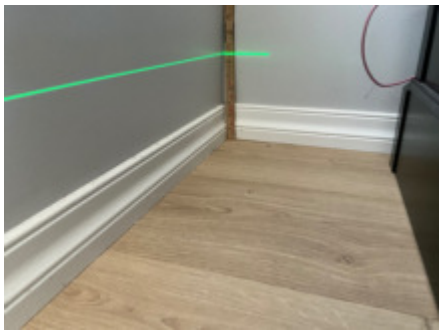
• Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
• Bytte av overflater.
• Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, veggskap, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet er av noe eldre, men ukjent alder. Restlevetiden er usikkert.

Det må påregnes oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak da det benyttes dusjkabinett. Hull kan evt. silikoneres igjen.



4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• 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.





4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Klemring er skjult. Antatt smøremembran.

Noe begrenset tilkomst til sluk grunnet dusjkabinett.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. oppgradering av rommet.



4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

4. ETASJE > BAD (4,7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (17,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kontaktplast over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer
• Stekeovn
• Induksjonstopp
• Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung.

Øvrige hvitevarer fra IKEA

Tilstandsrapport

Integrert ventilator fra Siemens.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Merk:
Noe løs kontaktplast.

Kjøkkeninnredning fra 2010 i følge tidl. salgsoppgaver.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (17,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

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.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.
Plastsluk.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken, bad og innvendig bod. Tilluft via div. ventiler.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 4 kurser på 16A og 3 kurser på 13A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ukjent

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller vært utført eltilsyn i de senere år. Evt. dokumetasjon er ikke mottatt/kontrollert ifb. med oppdraget. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nevnte forhold, samt alder på anlegget i forhold til forventet levetid for tekniske anlegg. Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å utføre kontroll av anlegget ved eierskifte dersom det ikke allerede er utført.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

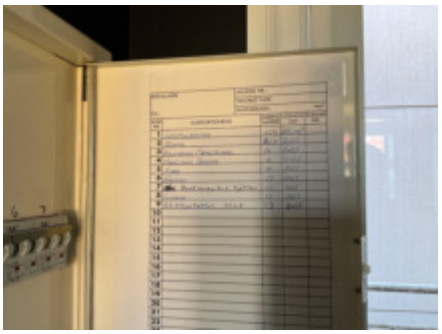
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.





TG 1 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   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

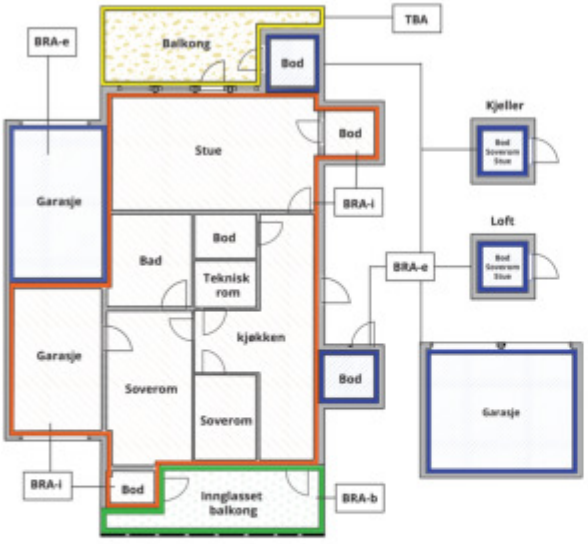
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	41			41	3
Kjeller		4		4	
SUM	**41**	**4**			**3**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré / gang (4,6 m²), Innvendig bod (1,8 m²), Soverom (11,3 m²), Bad (4,7 m²), Stue/kjøkken (17,1 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (3,5 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Ca. 2,61 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er hentet fra tidl. salgsoppgaver grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	39	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	663		8	175 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Hans Hauges gate 1 B

Hjemmelshaver
Lied Lisa Linnéa Riis

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Nøkkelbefaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	09.05.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NQ1405

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250278

Selger 1 navn
Lisa Linnéa Riis Lied

Gateadresse
Hans Hauges gate 1B

Poststed	Postnr
Bergen	5033

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250278

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250278

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250278

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250278

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Linnea Lied	b96d7c1f26bca6fe21f315fa7d2671fa1f683d84	12.05.2025 13:23:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250278

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIGET
HANS HAUGES GATE 1B (ORGNR 997027183)

Vedtatt på årsmøte 15.05.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Styret skal orienteres om nye beboere ved utlån eller utleie for å ha oversikt i nødstilfeller og daglig drift.

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Inngangsdør og kjellerdør skal alltid være låst.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk, benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved ønske om å avvike under spesielle anledninger skal naboer kontaktes på forhånd.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Felles stoppekran til bygården

finnes i takluke i kjelleren, men de fleste seksjonene har også egen stoppekran i sin seksjon.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av fellesområder

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill ute. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller inne i oppgangene.

Det er forbudt å røyke inne på fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper på fellesområdet.

5. Brannvern

Fellesområder, trappeoppgang og rømningsbalkonger mot bakgård skal være frie for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, paraplyer, sko, leker og andre ting skal oppbevares i egne seksjoner, boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr (pulverapparat). Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

- Restavfall kastes i sameiets beholder. Nøkkel til beholderen henger innenfor kjellerdøren på høyre side.
- Papir/papp, glass/metall, plast og matavfall kastes i utplasserte beholdere fra BIR, i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser fra BIR. Se kart på www.bir.no/kart-over-leveringssteder/ for plassering av de ulike beholderne og informasjon om avfallshåndteringen.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må beboer levere til gjenvinningsstasjon.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin, andre brannfarlige væsker eller annet farlig avfall.

7. Vask av fellesareal

Felles oppgang skal vaskes i henhold til oppsatt rulleringsliste og vaskeinstruks, opphengt på oppslagstavle i oppgangen. Rulleringslisten og vaskeinstruksen fastsettes og oppdateres av styret. Rulleringen gjelder også ved utlån eller utleie. Dersom oppsatt rullering ikke passer skal seksjonen selv organisere bytte eller annen form for avløsning.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

9. Oppbevaring av løsøre i kjellerboder

Det er nødvendig med fri luftstrømming på gulv og inntil vegger i kjelleren for å unngå muggproblematikk og i verste fall soppangrep og råte i konstruksjonen. I bodene er det derfor ikke tillatt å lagre løsøre direkte på gulv eller inntil vegger. Dette oppnås ved å bruke reoler, paller eller tilsvarende, fortrinnsvis av stål eller plast, til oppbevaring av løsøre.

Det oppfordres til forsiktighet med oppbevaring av organisk materiale (for eksempel papp, tekstiler), selv når dette er plassert i frittstående reoler, på grunn av fare for muggdannelse.

10. Parkering

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B (ORGNR 997027183)

Vedtatt i årsmøte
den 15/05/2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B (ORGNR 997027183), og har gårdsnummer 167 og bruksnummer 663 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22/04/2008.

Sameiet består av 10 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 Installasjon av varmepumpe

Installasjon av varmepumpe er kun tillatt med spesiell godkjenning fra styret i forkant. Styret forbeholder seg retten til å vurdere hver søknad individuelt, uavhengig av tidligere beslutninger og tidligere beslutningsgrunnlag, basert på en helhetsvurdering av byggtekniske hensyn, estestiske forhold, spesielle behov for seksjonen, og hensyn til samlet støybelastning i bakgården (for eksempel dersom flere varmepumper i sum kan føre til plagsom støy).

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Seksjonseiere som ønsker å installere varmepumpe skal søke skriftlig til styret om godkjenning. Følgende dokumentasjon må vedlegges søknaden:

1. Tilbud fra et sertifisert firma for montering av varmepumpe.
2. Serviceavtale med sertifisert firma som sikrer regelmessig vedlikehold og ettersyn.
3. Detaljert beskrivelse av installasjonen som omfatter:
   a) Type varmepumpe: En spesifikasjon av modell, herunder støynivå fra utedel.
   b) Plassering av utedel:
      - Hovedregel er montering i bakgård, på mur for å redusere vibrasjoner og støy.
      - Enheten skal plasseres i avstand fra soveromsvinduer for hindre forstyrrelser.
      - Det må foreligge en plan for håndtering av kondensvann, inkludert avrenning.
      - Eventuelle avløpsrør må frostsikres for å unngå skader ved lave temperaturer.
4. Eventuelt andre forhold som styret ber om i den enkelte sak.

Seksjonseiere med varmepumpe har ansvar for regelmessig vedlikehold, reparasjoner og eventuelle skader på bygg forårsaket av varmepumpen (f.eks. vannintregning i mur og evt følgeskader), og må kunne dokumentere at vedlikeholdet er utført i tråd med produsentens retningslinjer. Ved salg av leiligheten må varmepumpen enten fjernes eller overføres til ny eier med videreføring av vedlikeholdsforpliktelsen. Styret skal informeres om valget.

Styret forbeholder seg retten til å inspisere installasjonen og vedlikeholdsstatus ved behov, for eksempel ved klager på støy, kondensproblemer eller andre forhold som kan påvirke sameiet. Ved gjentatte brudd på sameiets regler kan varmepumpen bli fjernet på eiers regning.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Sameiget Hans Hauges Gate 1B har vedtatt følgende ekstraordinære fordelingsbestemmelser:
1) Kostnader knyttet til TV og internett grunnpakke deles likt på seksjonene. Eventuelle tilvalg belastes seksjonen som tilvalget tilhører.
2) Kostnader knyttet til brannvarslingsanlegg deles likt på seksjonene.
3) Kostnader knyttet til skadedyrkontroll deles likt på seksjonene.
4) Kostnader knyttet til medlemsskap i Huseierne deles likt på seksjonene.
5) For seksjon 1 (kjellerleilighet) gis det fradrag for strøm i oppgangen i seksjonens andel av felleskostnadene. Fradraget bestemmes av styret etter prinsipp om beste estimat.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. Sameiget Hans Hauges Gate 1B har vedtatt følgende ekstraordinære bestemmelser om seksjonenes vedlikeholdsplikt:

1) Felles oppgang skal vaskes i henhold til oppsatt rulleringsliste og vaskeinstruks, opphengt på oppslagstavle i oppgangen. Seksjon 1 (kjellerleilighet) er unntatt rulleringen. Alle øvrige seksjoner belastes likt i rulleringslisten. Rulleringslisten og vaskeinstruksen fastsettes og oppdateres av styret. Det er seksjonseierens ansvar at vask utføres til oppsatt tid, også hvis seksjonen leies eller lånes ut. Dersom oppsatt rullering ikke passer skal seksjonen selv organisere bytte eller annen form for avløsning.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styreleder velges for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Øvrige styremedlemmer velges for ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiget Hans Hauges Gate 1B har vedtatt at styret forplikter sameiet utad med godkjenning av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Innkalling til årsmøte i Sameiet Hans Hauges Gate 1B

Dato: 15/5/2025

Tid: 19:00 – 21:00

Sted: Teams (digitalt)

Frist for å melde inn saker til behandling på årsmøtet er 8/5. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet og som er innmeldt før fristen tas med i revidert saksliste og sendes ut til seksjonseierne 9/5. Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i sakslisten til møtet, med mindre alle seksjonseiere er til stede. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som
etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det er ingen nedre grense for antall deltagere for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig. Derfor er det viktig å være til stede på årsmøtet. Beslutninger på årsmøtet tas på grunnlag av de avgitte stemmene blant de oppmøtte. Sameierne har stemmerett med én stemme per seksjon.

Dersom du som eier er forhindret fra å møte kan stedfortreder møte med fullmakt fra eier.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Frist for å fremsette krav til fysisk møte er 8/5.

Saksliste:

1) Valg av protokollfører

- Torstein foreslås som protokollfører, som ved tidligere årsmøter.
- Valgt protokollfører registrerer deltagelse
- Protokoll godkjennes av protokollfører og møteleder i fellesskap etter møtet og sendes ut til seksjonseierne.

2) Beretning om hendelser og vedlikehold i 2024

Nye eiere:

Stine-Lise Hordvik og Håvard Sørland overtok H102 fra 1/12/2024. Velkommen!

Årsmøte:

Vi avholdt årsmøte 7. mars 2024. Ingen styremedlemmer ble byttet ut, men Ting ble valgt inn som styremedlem 3. Vi vedtok nye vedtekter og husordensregler, justerte felleskostnader, vedtok maling av trappeoppgang, og planla årets vedlikeholdsaktiviteter.

Dugnad:

Dugnad ble gjennomført på kvelden 24. april 2024, med felles matbit etterpå. Takk til alle som stilte opp!

Vedlikehold:

Styrets vedlikeholdsarbeid veiledes generelt av vedlikeholdsplan utarbeidet av takstmann fra Huseierne i 2022. Vedlikeholdsplanen er vedlagt innkallingen for de som ønsker å se (**VEDLEGG 3**). Andre ting som eventuelt oppstår løser vi fortløpende.

I februar 2024 ble det støpt en forhøyet murkant rundt kjellertrappen, for å unngå at regnvann renner ned til kjellerdøren. Oppdraget ble gjort av Bønes Mur til kr 12.000,- etter anbudsprosess.

I mai 2024 ble sandfang/dreneringsskummen i kjelleren renset etter anbudsprosess. Kummen hadde vært tett med grus og sand, antagelig i mange år, noe som kan påvirke dreneringen under kjelleren. Takstmann i Huseierne påpekte behovet for utbedring i vedlikeholdsrapporten vi fikk, og dette er nå gjort.

I august 2024 ble takvinduet i toppen av felles trappeoppgang ødelagt i kraftig uvær. Åpningen ble midlertidig utbedret i påvente av forsikringssak. Nytt vindu ble installert av glassmester 1. november.

I oktober 2024 ble det meldt om noe mugg på soverom i leilighet, 1. etg mot nord-vest. Styret kalte inn Rentox AS på befaring. Rapporten vi fikk fra Rentox konkluderte med at det var på grunn av manglende lufting på soverom og i leilighet generelt, kombinert med tørking av tøy inne. Anbefalt løsning var å unngå tildekking av lufteventil over vindu, at seng ikke bør stå tett inntil yttervegg, sørge for at det er luftespalte under dør til soverommet som gir gjennomstrømning, og unngå tørking av klær utenom tørketrommel hvis man ikke samtidig lufter godt. Rapporten er vedlagt innkallingen (**VEDLEGG 2**). Befaringen til Rentox fant også tilløp til mugg på noen artikler i kjellerbodene, på tekstiler/papp/organisk materiale. I rapporten vi fikk står det at «i kjellerboder anbefales det montert et permanent tilpasset absorpsjonsavfuktingsanlegg som ivaretar å avfukte / tørke hele bodarealet», som også skal gjøre at «luftfuktighet i bodareal blir så lav at en kan lagre diverse innbo uten risiko for vekst av muggsopp». Det har vært kjent for oss i flere år at klimaet i kjelleren i kombinasjon med dårlig ventilasjon ikke har vært optimalt, og takstmann fra Huseierne påpekte også i vedlikeholdsrapporten vi fikk i 2022 at «på sikt bør det vurderes å anordne avfuktningsanlegg». Styret mottok tilbud på avfukteranlegg fra Rentox med montering for 56.875,- (**VEDLEGG 2**). Etter sjekk av priser mot alternativer og stipulert beløp i vedlikeholdsplanen fra Huseierne, godtok styret tilbudet, og komplett system ble montert i november. Anlegget er nå i drift. For øvrig anbefaler Rentox generelt at lagring i boder gjøres slik at luftstrømmer får passere. Unngå lagring direkte på gulv eller inntil vegg, bruk reoler av stål, og dropp pappesker og annet organisk materiale fordi det kan tiltrekke fukt. Generelt informasjonsskriv fra Rentox om lagring i boder ligger vedlagt (**VEDLEGG 1**). I forbindelse med befaringen fra Rentox mottok vi også tilbud på ny skadedyrsavtale (**VEDLEGG 2**), som alternativ til avtalen vi har hatt med Cytox. Disse avtalene har et preventivt fokus og innebærer blant annet åtekasser og rottefeller utenfor bygget og i kjelleren, samt inspeksjon/oppfølging fire ganger årlig, for å unngå at rotter kan bli et problem hos oss. Tilbudet fra Rentox var rimeligere, og benyttet giftfrie metoder som fremsto mer forsvarlige enn metoden til Cytox. Vi har derfor byttet skadedyrsavtale til Rentox.

I november 2024 gjennomførte vi ny tilstandsvurdering av hele bygget med takstmann, dette er en gratis tjeneste vi kan benytte oss av hvert femte år gjennom byggforsikringen vi har hos If. Tilstandsrapporten fremsto jevnt over positiv og avdekket lite nytt slik styret vurderer det (**VEDLEGG 4**). Befaringen og rapporten vi mottok ble opplevd som mindre nøye enn vedlikeholdsrapporten vi fikk fra takstmann i Huseierne i 2022. Rapporten fra Huseierne forblir vårt viktigste styringsverktøy i vedlikeholdsarbeidet.

I desember 2024 hadde vi avstemning på fargevalg og siste gjennomgang med malermester Sven Torgersen før maling av trappeoppgangen ble gjort i januar 2025. Det oppsto uenighet om hvorvidt utsiden av ytterdøren også var en del av den opprinnelige avtalen. Vi har blitt enig med malermesteren om å møtes på 2500,- tilleggsbetaling for å få dette gjort, og arbeidet vil skje i forbindelse med andre oppdrag som firmaet har i nærområdet mot sommeren 2025.

Forsikringssaker:

Én forsikringssak utløste egenandel (10.000, - per sak) i 2024, dette var takvinduet som ble ødelagt i uvær 27. august, som beskrevet over.

- Diskusjon og spørsmål knyttet til årsberetningen
- Godkjenning
    - Flertallskrav: Vanlig flertall (1/2)
    - Stemmegivning og bemerkninger protokollføres

3) Planlagt og allerede utført vedlikehold for 2025

- I februar 2025 leide styret inn elektriker til å montere ny strømkurs i kjelleren, for å unngå at avfuktningsanlegget belastet strømmåleren til Nils, slik det ble koblet under den opprinnelige installasjonen.
- Maling av ytterdøren vil bli fullført i løpet av sommeren 2025.
- Styret har ikke planlagt noen andre vedlikeholdsaktiviteter eller oppgraderinger for 2025, men eventuelle uforutsette behov håndteres fortløpende. Avtroppende styreleder vurderer det som at vi har oversikt på tilstanden i bygget og de store linjene i vedlikeholdsarbeidet, og at det ikke er åpenbare tiltak å foreta seg i år, også tatt i betraktning at vi har hatt en del aktivitet i 2023 og 2024. Eventuelt ny styreleder og nytt styre forøvrig som velges på årsmøtet kan naturligvis komme med nye initiativ til vedlikeholdsaktiviteter.

4) Styrets årsregnskap for 2023

- Kasserer (Torstein) orienterer.

Resultatregnskap Hans Haugest gate 1B	2024	2023	Prognose 2025	
Saldo bank pr 31.12	*75 037.07*	*103 145.58*	*99 625.39*	
Inntekter			60 000.00	Innkreving
Fellesutgifter	201 256.00	192 769.00	211 610.50	Jan-Mai og justering Juni-Des
Andre inntekter	59 584.00	44 800.00	5 416.00	Siste betaling maling
Sum inntekter	260 840.00	237 569.00	277 026.50	
Kostnadar				
Andre faste utgifter	10 517.50	13 797.76	20 695.00	
Forsikring	97 769.00	99 792.00	97 816.00	
Kabel Tv/Internett	46 142.00	44 280.30	46 560.00	
Lønn	9 000.00	9 922.80	10 000.00	
Annen driftskostnad	72 823.18	97 884.65	90 000.00	Maling + 2 forsikringssaker
Sum driftskostnader	236 251.68	265 677.51	265 071.00	
Driftsresultat	24 588.32	-28 108.51	11 955.50	
Årsresultat	24 588.32	-28 108.51	11 955.50	
Saldo bank pr 31.12	*99 625.39*	*75 037.07*	*111 580.89*	

Kommentar til 2024 rekneskapen til Sameiget Hans Hauges gate 1B:

Driftsresultatet for 2024 er noe misvisende grunnet malejobben der noen seksjoner betalte, mens regning ble betalt i 2025. Fratrukket innbetaling for maling var driftsresultat -34995.68,-

Annen driftskostnad:
Bønes mur støpte trinn: 12000,-
Montering av avfukter i kjeller: 56875,-
Dugnad: Ca 3500,- i utstyr, mat og 1000,- i lønn.

1 forsikringssak:
Vindu i topp av trapp blåst av i august. 10000,- (faktisk kostnad rundt 46000,-)

Normal kontroll av brannvarslingsanlegg har vi ikke betalt for. Reparasjon og oppdatering har de gjort kostnadsfritt.

Forslag:

Ta inn 60000 for avfukter og elektriker
Øk sparing fra 9 kr til 10 kr per kvm

Kommentar fra styreleder: Økonomisk stilling fremstår stabil og tilstrekkelig robust. Støtter forslagene om å ta inn betaling for avfukter fra seksjonene, samt øke sparing fra 9 til 10 per kvm. Styret har som «policy» å forsøke å ha ca 100.000,- på konto ved utgangen av hvert år, for å kunne håndtere fortløpende regninger og uforutsette hendelser, uten å måtte hasteinnkreve penger fra seksjonseierne eller ta opp fellesgjeld. Vi ønsker generelt å unngå å ta opp fellesgjeld og ber seksjonseierne selv sørge for ekstra buffer/sparing i privat regi for å imøtekomme eventuelle innkrevinger i forbindelse med uforutsette hendelser og planlagte oppgraderinger.

- Diskusjon og spørsmål knyttet til årsregnskapet.
- Godkjenning (av året som har gått, så behandles forslag til endring i sparing og ekstraordinær innkreving for avfukter i neste sak)
    - Flertallskrav: Vanlig flertall (1/2)
    - Stemmegivning og bemerkninger protokollføres

5) Reviderte felleskostnader for 2025 og ekstraordinær innbetaling for avfukteranlegg i kjeller

- Kasserer (Torstein) orienterer.
- Felleskostnader justeres for kostnadsendringer i sameiets avtaler (ikke stemmepliktig).
- Styret foreslår å justere den månedlige sparingen fra dagens 9 kroner per kvadratmeter til 10 kroner per kvadratmeter, i tråd med at vi ønsker å dimensjonere sparingen slik at vi opprettholder en bankbeholdning rundt 100.000, -, og til dels for å dekke økte utgifter til strøm knyttet til avfukteranlegget.
- Nye felleskostnader trer i kraft fra **1/6/2025** dersom de vedtas.
- Styret ønsker å gjennomføre en ekstraordinær innbetaling for å gjeninnhente penger som ble brukt på avfukteranlegg i kjelleren høsten 2024. Dette er nødvendig for å opprettholde en bankbeholdning rundt 100.000, - der vi er i stand til å møte regninger og uforutsette kostnader uten hasteinnkrevinger eller opptak av gjeld. Anlegget hadde en totalkostnad på ca 60.000,- og styret foreslår en innbetaling på samme størrelse, eventuelt reduksjon til 50.000, med **frist 1/8/2025** for å redusere ulempen på seksjonseierne. Kostnadsfordeling per seksjon er vist i nederste tabell.

Justerte felleskostnader:

Sparesum pr m2	kr	10.00										
Eier	Nils	Inger-L/Håvard	Richard	Hui-Sang	Torbjørn	Truls	Ingrid	Dina	Lisa	Torstein	Totalt	
Antall kvm	30	60	40	60	40	60	40	60	40	80	510	
										Totalt pr mnd	Forventet per år	
Internett Telenor	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	3880	46560 Justert
Husforsikring If	479	959	639	959	639	959	639	959	639	1279	8151	97816 11.5% dyrere
Brannvarslingsanlegg Service. GK	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	667	8000 Justert
Skadedyrkontroll Rentox	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	417	5000 Lik
Service avfukter Rentox	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	250	3000 Lik
Medlemskap Huseierne	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	183	2200 Justert
Sparing	300	600	400	600	400	600	400	600	400	800	5100	61200 Justert
Strøm felles belysning (Nils)	-115										-115	-1380
Strøm felles avfukter (Torstein)										-206	-206	-2472 Tillegg
Fellesutgifter frå 01.06.2025	**1204**	**2099**	**1579**	**2099**	**1579**	**2099**	**1579**	**2099**	**1579**	**2412**	**18327**	**219924**
Endring	***114***	***194***	***141***	***194***	***141***	***194***	***141***	***194***	***141***	***40***	***1386***	***16627***
	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	2%	8%	8%

Kostnadsfordeling ekstraordinær innbetaling på totalt 60000,- for avfukteranlegg:

Total innbetaling	60000

Navn	Nils	Richard	Stine-Lise/Håvard	Elias/Torbjørn	Ting	Ingrid	Truls	Lisa	Dina	Torstein
Seksjon	H001-S1	H101-S2	H102-S3	H201-S4	H202-S5	H301-S6	H302-S7	H401-S8	H402-S9	H501-S10
Seksjonens andel av felleskost	30/510	40/510	60/510	40/510	60/510	40/510	60/510	40/510	60/510	80/510
Innbetaling (frist 1/8/2025)	3529	4706	7059	4706	7059	4706	7059	4706	7059	9412

- Diskusjon og spørsmål knyttet til felleskostnader, sparing og ekstraordinær innbetaling
- Godkjenning av nye felleskostnader og innbetaling for avfukteranlegg
    - Flertallskrav: Vanlig flertall (1/2)
    - Stemmegivning og bemerkninger protokollføres

6) Endring av vedtekter: Installasjon av varmepumper

- Styret har lagt ved forslag til endring av vedtekter (**VEDLEGG 5**) for å etablere retningslinjer knyttet til eventuelle varmepumper, punkt 2.7 i vedlegget og utklippet nedenfor.
- Eventuelle synspunkter og ønske om endringer må meldes inn til styret senest torsdag 8/5/2025, slik at dette kan sendes ut med revidert saksliste 9/5. Det vil ikke være rom for

å endre på utformingen av vedtekter underveis i årsmøtet, med mindre alle seksjonseiere er til stede.

2.7 Installasjon av varmepumpe

Installasjon av varmepumpe er kun tillatt med spesiell godkjenning fra styret i forkant. Styret forbeholder seg retten til å vurdere hver søknad individuelt, uavhengig av tidligere beslutninger og tidligere beslutningsgrunnlag, basert på en helhetsvurdering av byggtekniske hensyn, estestiske forhold, spesielle behov for seksjonen, og hensyn til samlet støybelastning i bakgården (for eksempel dersom flere varmepumper i sum kan føre til plagsom støy).

Seksjonseiere som ønsker å installere varmepumpe skal søke skriftlig til styret om godkjenning. Følgende dokumentasjon må vedlegges søknaden:

1. Tilbud fra et sertifisert firma for montering av varmepumpe.
2. Serviceavtale med sertifisert firma som sikrer regelmessig vedlikehold og ettersyn.
3. Detaljert beskrivelse av installasjonen som omfatter:
   a) Type varmepumpe: En spesifikasjon av modell, herunder støynivå fra utedel.
   b) Plassering av utedel:
      - Hovedregel er montering i bakgård, på mur for å redusere vibrasjoner og støy.
      - Enheten skal plasseres i avstand fra soveromsvinduer for hindre forstyrrelser.
      - Det må foreligge en plan for håndtering av kondensvann, inkludert avrenning.
      - Eventuelle avløpsrør må frostsikres for å unngå skader ved lave temperaturer.
4. Eventuelt andre forhold som styret ber om i den enkelte sak.

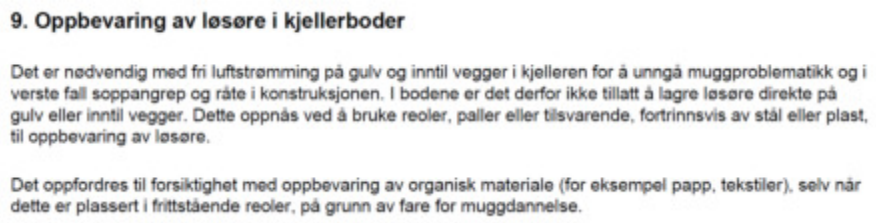
Seksjonseiere med varmepumpe har ansvar for regelmessig vedlikehold, reparasjoner og eventuelle skader på bygg forårsaket av varmepumpen (f.eks. vannintregning i mur og evt følgeskader), og må kunne dokumentere at vedlikeholdet er utført i tråd med produsentens retningslinjer. Ved salg av leiligheten må varmepumpen enten fjernes eller overføres til ny eier med videreføring av vedlikeholdsforpliktelsen. Styret skal informeres om valget.

Styret forbeholder seg retten til å inspisere installasjonen og vedlikeholdsstatus ved behov, for eksempel ved klager på støy, kondensproblemer eller andre forhold som kan påvirke sameiet. Ved gjentatte brudd på sameiets regler kan varmepumpen bli fjernet på eiers regning.

- Godkjenning
  - Flertallskrav endring av vedtekter: Kvalifisert flertall (2/3)
- Stemmegivning og bemerkninger protokollføres

7) Endring av husordensregler: Oppbevaring av løsøre i kjellerboder

- Styret har lagt ved forslag til endring av husordensregler (**VEDLEGG 6**) for å etablere regler knyttet til oppbevaring av løsøre i kjellerboder, punkt 9 i vedlagte husordensregler og utklippet nedenfor. Dette ønskes innført i tråd med rapporten vi fikk fra Rentox etter befaring i oktober 2024 (**VEDLEGG 2**).
- Dersom nye regler vedtas vil de tre i kraft fra 1/9/2025, for at seksjonseiere skal ha tid til eventuell omorganisering i bod.



9. Oppbevaring av løsøre i kjellerboder

Det er nødvendig med fri luftstrømming på gulv og inntil vegger i kjelleren for å unngå muggproblematikk og i verste fall soppangrep og råte i konstruksjonen. I bodene er det derfor ikke tillatt å lagre løsøre direkte på gulv eller inntil vegger. Dette oppnås ved å bruke reoler, paller eller tilsvarende, fortrinnsvis av stål eller plast, til oppbevaring av løsøre.

Det oppfordres til forsiktighet med oppbevaring av organisk materiale (for eksempel papp, tekstiler), selv når dette er plassert i frittstående reoler, på grunn av fare for muggdannelse.

- Godkjenning
    - Flertallskrav endring av husordensregler: Vanlig flertall (1/2)
- Stemmegivning og bemerkninger protokollføres

8) Valg av styre

- Truls har vært styreleder siste to år og ønsker å gå av etter årets årsmøte da jeg ikke lenger oppholder meg i Bergen. Styremedlem 1 og kasserer har vært Torstein de siste to årene, styremedlem 2 har vært Richard de siste to årene, og styremedlem 3 har vært Ting det siste året. Richard ønsker ikke gjenvalg på grunn av flytting til sommeren, men Torstein og Ting stiller til gjenvalg. Dersom du har anledning oppfordres du til å stille – ingen tidligere erfaring behøves. Fra våre ti seksjoner i bygården, må styret bestå av minimum tre personer inkludert styreleder, i tråd med vedtektene.
  Følgende verv skal velges på årsmøtet:
  a. Styreleder (velges for to år) - LEDIG
  b. Styremedlem 1, kasserer (velges for ett år) – Torstein stiller til gjenvalg
  c. Styremedlem 2 (velges for ett år) - LEDIG
  d. Styremedlem 3 (velges for ett år) – Ting stiller til gjenvalg

- Stemmegivning og bemerkninger protokollføres
- Nytt styre trer i kraft fra 1/7/2025.

9) Årets «blomsterbed»-sjef

- Vi ønsker en frivillig som kan ta seg av beplantning og stell i blomsterbedet utenfor hovedinngangen. Har noen mulighet? Beplantning kan utføres under dugnaden, og/eller når man selv vil.

10) Dugnad Vår 2025

- Torstein orienterer + avklarer dato (tentativt 27/5/2025). Matservering i etterkant som vanlig?
- Mulige punkter:
    - Luke ugress
    - Vindusvask i bakgård
    - Årlig sjekk og enkel rens av drenskum i kjeller
    - Spyling av grunnmur
    - Friske opp blomsterbeddet

- Friske opp merking av ringeklokke og postkasser
- Kontroll og vedlikehold/vending av pulverapparater og annet slukkeutstyr.
- Sjekk av rømningsveier, brannstige i bakgård
- Annet?

Ta med hansker om du har, og egnet antrekk.

11) Seksjonens ansvar for brannsikkerhet

- Truls gjennomgår rutiner for brannsikkerhet i sameiet, sameiets branninstruks og seksjonens ansvar for røykvarslere og slukkemidler (pulverapparat).
- Eiere oppfordres til å installere komfyrvakt av hensyn til felles sikkerhet

12) Annet

- Vaskeliste i oppgangen.
- Oppdatere beboerliste
- Ordet er fritt

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Hauges Gate 1B

Richard, Ting, Torstein og Truls

REFERAT ÅRSMØTE 2024

Referat årsmøte i Sameiet Hans Hauges Gate 1B

Dato: 7/3/2024

Tid: 19:00

Sted: Teams (digitalt)

Møteleder: Truls Fjellstad

Seksjon	Navn	Deltakelse
H001-S1	Nils Vermund Gjerstad	Deltar ikke
H101-S2	Richard Persson	Deltar ikke
H102-S3	Bjørn Holmefjord Gjerde	Deltar
H201-S4	Elias Henriksen	Deltar ikke
H202-S5	Ting Huang	Deltar
H301-S6	Ingrid Johnsen	Deltar ikke
H302-S7	Truls Gundersen Fjellstad	Deltar
H401-S8	Lisa Lied	Deltar ikke
H402-S9	Dina Storvik	Deltar ikke
H501-S10	Torstein Takvam	Deltar

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Frist for å fremsette krav til fysisk møte er 25/2.

Frist for å melde inn saker til behandling på årsmøtet er 25/2. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet og som er innmeldt før fristen tas med i revidert saksliste og sendes ut til seksjonseierne 27/2. Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i sakslisten til møtet, med mindre alle seksjonseiere er til stede.

Det er ingen nedre grense for antall deltagere for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig. Derfor er det viktig å være til stede på årsmøtet. Beslutninger på årsmøtet tas på grunnlag av de avgitte stemmene blant de oppmøtte. Sameierne har stemmerett med én stemme per seksjon.

Dersom du som eier er forhindret fra å møte kan stedfortreder møte med fullmakt fra eier.

Saksliste:

1) Valg av protokollfører

- Valgt protokollfører registrerer deltagelse
- Protokoll godkjennes av protokollfører og møteleder i fellesskap etter møtet og sendes ut til seksjonseierne.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Takvam er protokollfører.

Ingen deltakere melder innvendinger til innkalling.

2) Beretning om viktige hendelser og vedlikehold i 2023

Eiere:

Ingen nye eiere i 2023.

Årsmøte:

Truls overtok som styreleder ved årsmøtet, Torstein som kasserer og styremedlem 1, Richard som styremedlem 2.

Dugnad:

Dugnad ble gjennomført 26/4/2023.

Vedlikehold:

I 2023 ble det montert nytt felles brannvarslingsanlegg fra Elotek etter at det forrige ikke lot seg reparere. Sameiet gikk også til innkjøp av nytt pulverapparat som er hengt opp på vegg under brannsentralen i oppgangen.

Det ble gjort gips- og tømrerarbeid i kjelleren for å rette mangler knyttet til branncelleinndeling, som påpekt i vedlikeholdsplanen fra Huseierne.

Styrets vedlikeholdsarbeid veiledes av vedlikeholdsplan utarbeidet av takstmann fra Huseierne i 2022. Vedlikeholdsplanen er vedlagt innkallingen for de som ønsker å se (**VEDLEGG 4**).

Forsikringssaker:

To forsikringssaker utløste egenandel (10.000, - per sak) i 2023:

1. 5/4/2023: Lekkasje fra varmtvannstank / rør knyttet til varmtvannstank i 4. etasje leilighet mot sør (Dina). Mindre skader, kun innenfor seksjonen.
2. 29/8/2023: Felles avløpsrør fra kjøkken i leilighetene på sørsiden gikk tett, sannsynligvis mellom 2. og 3. etasje, og ledet til tilbakeslag i kjøkkenvask i 3. etasje (Truls). Ingen skader, men rørleggerarbeid på natt var nødvendig for å åpne avløpet.

Annet:

Forslaget til nye vedtekter (se punkt 7) inneholder retningslinjer for når egenandelen i forsikringssaker skal dekkes av seksjonseier eller sameiet i fellesskap. Fremover vil sameiet dekke egenandelen i saker der det er klart at egendalen, ut fra sameiets vedtekter og eierseksjonsloven, skal dekkes av fellesskapet. Rådgivning fra Huseierne kan benyttes dersom det skulle oppstå tvil om fordeling av egenandel.

Styret oppfordrer til sjekk og oppgradering av gamle installasjoner i seksjonene for å unngå nye saker. Det er spesielt viktig at seksjoner med varmtvannstank på kjøkken eller i annet rom uten sluk har fuktføler og lekkasjestopper («waterguard»).

Vi oppdaget at regnvann kan renne inn i første kjellerbod på høyre side via trappen og under dørlisten til kjellerdøren. Se vedlagte bilder. Tiltak er underveis, se punkt 3.





STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Diskusjon og spørsmål knyttet til årsberetningen.

Gjerde etterspør en liste over ting som seksjonseier bør sjekke, spesielt ved innflytting. Takvam har tidligere sendt ut en liste over saker og ting den enkelte seksjon bør være obs på. Mailen kan sendes sammen med «boligsjekk» og annen info ved innflytting.

Spørsmål knyttet til seksjonseiers vedlikeholdsplikt, spesielt ang. vann og avløp. I grovt er det innenfor seksjonens vegger. Mer detaljert beskrivelse i vedtektene, samt huseierne.no.

Forslag om luftavfukter til kjeller ble fremmet.

Godkjenning:

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

Tiltak:

Takvam sender ut en liste til alle seksjoner med en påminner om vedlikeholdsplikter og legger det ved i informasjon til nye eiere.

Styret vurderer luftavfukter.

3) Planlagt og foreløpig utført vedlikehold for 2024

- Styret jobber med tiltak for å lede regnvann bort fra kjellertrappen.
    - Anbudsprosess er gjennomført vinter 2024 og styret er innstilt på å benytte Bønes Mur. Totalkostnad kroner 12.000, - inkl. MVA. Bønes Mur vil gjøre endringer på trappen og heve øverste kant mot gaten slik at regnvann fra gaten ikke ledes inn.
- Maling av trappeoppgang og ytterdør, ettersyn av rekkverk
    - Gjennomgås og stemmes over i punkt 6 nedenfor.
- Rens og spyl av drenskum og drensledning under kjeller
    - Dette er nevnt i vedlikeholdsplanen fra Huseierne som styret forholder seg til i vedlikeholdsarbeidet. Huseierne anslår kroner 15.000 for tiltaket i vedlikeholdsplanen. Sikter på å gjennomføre tiltaket i 2024 eller 2025.

4) Styrets årsregnskap for 2023

- Kasserer (Torstein) orienterer.

Resultatregnskap Hans Haugest gate 1B for perioden 01.01.23-31.12.23	**2023**	**2022**
Inngående saldo bank pr 01.01	***103 145,58***	***95 389,07***
Inntekter		
Fellesutgifter	192 769,00	184 246,14
Andre inntekter	44 800,00	-
Sum inntekter	237 569,00	184 246,14
Kostnadar		
Andre faste utgifter	13 797,76	17 463,52
Forsikring	99 792,00	74 573,00
Kabel Tv/Internett	44 280,30	72 661,11
Lønn	9 922,80	9 853,00
Annen driftskostnad	97 884,65	1 939,00
Sum driftskostnader	265 677,51	176 489,63
Driftsresultat	**-28 108,51**	**7 756,51**
Årsresultat	-28 108,51	7 756,51
Utgående saldo bank pr 31.12	***75 037,07***	***103 145,58***

Kommentar til 2023 rekneskapen til Sameiget Hans Hauges gate 1B
Annen driftskostnad:
Vedlikeholdsrapporten vi fikk i 2022 hadde fakturering i 2023. NOK 19.500,-
Jfr. vedlikeholdsrapporten fikk vi gjort kjelleren til branncelle. NOK 20637.6,-
Ny branntavle og nye varslere ble montert. NOK 55511.25,-

Vi har hatt 3 saker der vi benyttet forsikringen:
Vannrørledning hos Storvik i 4. etg: 10.000,-
Tett avløp i Sør-Vestlige delen av bygget: 10.000,-
Vanninntrenging i kjeller etter nedbør: 0,- for befaring, men vi må gjøre tiltak i 2024.

Annet:
Dobbeltfakturering fra telenor i juni + juli ble korrigert.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Diverse punkter er diskutert.

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

5) Reviderte felleskostnader for 2024

- Kasserer (Torstein) orienterer.
- Felleskostnader justeres for kostnadsendringer i sameiets avtaler (ikke stemmepliktig).
- Styret foreslår også å justere den månedlige sparingen fra dagens 8 kroner per kvadratmeter til 9 kroner per kvadratmeter (krever avstemming) på grunn av at økte kostnader knyttet til vedlikeholdstiltak og forsikringssaker de siste to årene har redusert bankbeholdningen (se årsregnskapet). Styret ønsker å dimensjonere sparingen slik at vi opprettholder en bankbeholdning rundt 100.000, -, for å kunne håndtere fortløpende driftskostnader og uforutsette hendelser uten likviditetsproblemer.
- Nye felleskostnader trer i kraft fra 1/4/2024 dersom de vedtas.

Fellesutgifter fra 01.04 i 2024

	Nils	Kristian/Bjørn	Richard	Hui-Sang	Elias/Torbjørn	Truls	Ingrid	Dina	Lisa	Torstein	Totalt pr mnd
Internett Telenor	369	369	369	369	369	369	369	369	369	369	3690
Husforsikring If	430	861	574	861	574	861	574	861	574	1147	7314
Brannvarslingsanlegg Service. GK	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	635
Skadedyrkontroll Cytox	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	667
Medlemskap Huseierne	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	160
Sparing	270	540	360	540	360	540	360	540	360	720	4590
Felles straum (gjeld berre Nils)	-115										-115
Fellesutgifter frå 01.03.2024	**1090**	**1905**	**1438**	**1905**	**1438**	**1905**	**1438**	**1905**	**1438**	**2372**	**16941**
Endring	*73*	*167*	*104*	*167*	*104*	*167*	*104*	*167*	*104*	*230*	*1495*
	7 %	10 %	8 %	10 %	8 %	10 %	8 %	10 %	8 %	11 %	10 %

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Diverse punkter er diskutert.

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

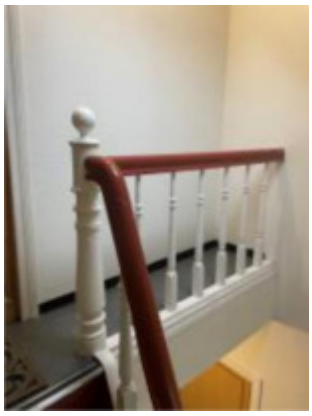
Felleskostnader endres 01.04.2024.

6) Maling av trappeoppgang og ytterdør i 2024

- Overflatene i oppgangen er slitne og har behov for vedlikehold, rekkverket er slarkete.
- Truls presenterer anbudsprosessen og tilbudet mottatt fra Malermester Sven Torgersen med arbeidsbeskrivelse. Torgersen ga et godt inntrykk på befaring, konkurransedyktig pris og en detaljert arbeidsbeskrivelse i tilbudet sitt, inkludert ettersyn og retting av skader. Har utført 82 oppdrag på Mitt Anbud med snittvurdering på 4,8/5.
- Tilbudet er vedlagt innkallingen (**VEDLEGG 3**) og plukket ut blant tre tilbydere i anbudsprosess på Mitt Anbud.
- Totalkostnad på tilbudet fra Malermester Sven Torgersen: 65.000, - inkl. MVA.
- Oppstart etter nærmere avtale hvis vedtak fra årsmøtet foreligger.

- Årsmøtet bør diskutere fargevalg. Malermester kan bistå med råd. Forslag:
    - Ytterdør og treverk i gangen i 1. etasje i grå (ingen endring fra i dag).
    - Innvendige vegger og tak i hvit (ingen endring fra i dag).
    - Rekkverk utenom håndløper i hvit (ingen endring fra i dag).
    - Vurdere å bytte ut rødfargen på rekkverkets håndløper og trappens opptrinn til en annen farge (grå?)





- Finansiering: Styret foreslår å finansiere tiltaket basert på en ekstraordinær innbetaling fra de 9 seksjonene som har direkte tilknytning til oppgangen (kjellerleilighet er unntatt), basert på sameiebrøken til disse 9 seksjonene. Det gir følgende fordeling:

Totalkostnad	65000

Navn	Nils	Richard	Kristian/Bjørn	Elias/Torbjørn	Ting	Ingrid	Truls	Lisa	Dina	Torstein
Seksjon	H001-S1	H101-S2	H102-S3	H201-S4	H202-S5	H301-S6	H302-S7	H401-S8	H402-S9	H501-S10
Sameiebrøk uten kjellerleilighet		40/480	60/480	40/480	60/480	40/480	60/480	40/480	60/480	80/480
Innbetaling (1/6/2024)		5417	8125	5417	8125	5417	8125	5417	8125	10833

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Prosessen for valg av farger er diskutert under møtet. Styret vil be om innspill om fargevalg fra seksjonseiere. Etter innspill er mottatt vil styret innstille 2 alternativ som går til avstemming. Tidspunkt for gjennomføring besluttes senere.

Eiere bes merke seg at dato for innbetaling er 1/6/2024.

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

7) Innmeldt sak fra seksjon 3, 1 etg., Bjørn Homefjord Gjerde og Kristian Skibenes

«Vår enhet mangler stoppekran inni leiligheten og det er ønskelig å få dette montert. Det er en stoppekran i kjelleren som er merket med vår leilighetsnummer, men det har etter tidligere hendelser blitt konkludert med at denne kobler ut vannet til alle enhetene som ligger rett over oss på vår side av blokken. Dette gjør det vanskelig å drive vedlikehold, og vil være ett problem om en av enhetene skulle oppleve en vesentlig lekkasje som trenger en lengre utkobling.

Om det på sikt planlegges å renovere badene også, kan det være greit at alle tar en gjennomgang på om de har stoppekran, slik at dette ikke vil være ett problem da.»

- Styret videresendte saken til juridisk vurdering hos Huseierne, med spørsmål om hvorvidt tiltaket bør falle på sameiets eller seksjonseiers regning. Korrespondansen med advokat Per Christian Nordal er vedlagt innkallingen (**VEDLEGG 5**). Korrespondansen er kostnadsfri gjennom sameiets medlemskap i Huseierne.
- Utdrag: «(...) Det er ikke etter det vi kjenner til et krav om at hver seksjon må være utstyrt med egen stoppekran som kun stanser vannet til seksjonen. (...). I denne saken oppfatter vi at bygningen og leiligheten(e) har en stoppekran på fellesareal, og at det således ikke er ikke en mangel ved seksjoneringen eller en offentligrettslig mangel at den enkelte seksjon ikke har egen stoppekran. Vi kan derfor heller ikke se at seksjonseieren kan kreve at sameiet plikter å installere slik kran og dekke kostnadene over fellesutgiftene. Sameier kan imidlertid selv installere slik stoppekran dersom hen får samtykke fra sameiet.»
- Styrets innstilling er at en adskilt stoppekran for hver seksjon er lurt, men at det bør ordnes og finansieres av seksjonseierne selv.
- Dersom seksjonseiere som mangler stoppekran ønsker dette utført på sameiets regning, må det fremmes en plan med kostnadsoversikt som er avstemningsklar til neste årsmøte, eventuelt kalles inn til ekstraordinært møte for avstemning når en plan er klar.

- Når det gjelder å planlegge renovering av bad så er ikke dette innenfor sameiets myndighet å gjøre så mye med, utover hva seksjonseierne eventuelt blir enige om seg imellom av fri vilje. Boligsameiet har kun eierskap og råderett over fellesarealene og felles bygningsmasse. Innenfor seksjonens fire vegger er det opptil seksjonseieren selv, innenfor de minstekrav som følger av seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Renovering av bad er derfor noe som seksjonseiere må gjøre på eget initiativ.
- Mange av badene i bygget er gamle med tilhørende gammelt røropplegg. Styret oppfordrer seksjonseierne til å vurdere oppgradering av egne bad og rør.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Styret samtykker til at Gjerde monterer stoppekran i sin seksjon i 1. etg på egen kostnad. Dersom det er nødvendig med inngrep på fellesarealer eller felles bygningsdel så skal styre konsulteres først.

8) Nye vedtekter og husordensregler

- Styret har lagt ved forslag til nye vedtekter (**VEDLEGG 1**) og husordensregler (**VEDLEGG 2**) med innkallingen til årsmøtet og ber seksjonseierne gjennomlese før årsmøtet.
- Synspunkter og ønske om endringer må meldes inn til styret senest 26/2. Det vil ikke være rom for å endre på utformingen underveis i møtet dersom ikke alle seksjonseiere er til stede.
- Styret opplever dagens vedtekter og husordensregler som ufullstendige og med behov for oppdatering. Revisjon av vedtekter og husordensregler har stått på agendaen i flere år. Nye vedtekter og husordensregler vil være et nyttig styringsverktøy i den daglige driften, og ved

styremøter og årsmøter. Vi har utformet nye med utgangspunkt i standardformularene til Huseierne.
- Ikrafttredelse for nye vedtekter og husordensregler fra 1/4/2024 dersom de vedtas.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

- Godkjenning av nye vedtekter:

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

- **Tiltak:**

Nye vedtekter vedtatt og sendes ut til alle seksjonseiere.

  - Flertallskrav husordensregler: Vanlig flertall (1/2)

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

- **Tiltak:**

Nye husregler vedtatt og sendes ut til alle seksjonseiere.

9) Valg av styre

- Truls fortsetter som styreleder ut toårsperioden (til og med årsmøtet 2025). Torstein og Richard er styremedlem 1 og 2 for øyeblikket. Følgende verv skal velges (styret skal ha minst tre medlemmer inkludert styreleder):
  a. Styremedlem 1, kasserer (velges for ett år)
  b. Styremedlem 2 (velges for ett år)
- Dersom ny styresammensetning velges, trer denne i kraft fra og med 1/4/2024.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Styreleder er ikke under valg. Fjellstad beholder vervet

Styremedlem 1/kasserer. Takvam beholder vervet

Styremedlem 2. Persson beholder vervet

Styremedlem 3. Ting Huang stiller til valg.

Ettersom Ting ikke er juridisk eier av seksjonen, må styret sjekke opp om hun likevel kan være styremedlem. Vi tar kontakt med juridisk rådgiver i Huseierne, og dersom vi det ikke er juridiske hindringer, vil Ting tiltre som styremedlem 3.

Godkjent av alle 4 deltakere: Huang, Gjerde, Fjellstad, Takvam

10) Valg av «blomsterbed»-sjef

- Vi ønsker en frivillig som kan ta seg av beplantning og stell i blomsterbedet utenfor hovedinngangen. Har noen mulighet? Beplantning kan utføres under dugnaden og dermed få lønn per time.

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING:

Diskusjon rundt bruk av penger (3-4000 i året) på å handle utstyr og fikse bedet. To eiere (Dina og Ting) har meldt interesse. Styreleder følger opp saken.

11) Dugnad V24

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING

- *Nye planter/frø i bedet (om ikke gjort i forkant)*
- *Luke ugress*
- *Spyle veggene ute / male over flekker på fasaden*
- *Rydde ut skrot fra boden*
- *Vaske veggene i trappen*
- *Koste og smøre hengsler i branntrappen*
- *Spyle vinduer i bakgården (husk sikring)*
- *Test av brannslange i gangen.*

Ta med:

- *Hansker*
- *Klær som tåler å bli litt skitten*
- *Hageutstyr (dersom noen har, skriv gjerne i kommentarfeltet på facebook)*

Godkjenning

Dugnad besluttet gjennomført onsdag 24. april kl. 1800. Frivillig deltakelse med litt lønn, og så pleier vi å bestille mat etterpå dersom folk vil det.

12) Seksjonens ansvar for brannsikkerhet

- Gjennomgang av brannsikkerhet i sameiet, sameiets branninstruks og seksjonens ansvar for røykvarslere og slukkemidler (pulverapparat).
- Eiere oppfordres til å installere komfyrvakt av hensyn til felles sikkerhet (gratis fra Bergen Brannvesen inkludert installasjon): https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/tett-trehusbebyggelse/komfyrvakt?fbclid=IwAR32Be2Gcb9PCxIXEVAsZwYLrOP56QqicEYiXmng6ZVG7cRUhAyHH9O-VF4

13) Annet

- Snørydding, strøing, vaskeliste i oppgangen.
- Ordet er fritt

STATUS/AVVIK/TILTAK/GODKJENNING

Diskusjon om det finnes billigere forsikring for bygget. Styreleder undersøker sammen med Huang.

IF BYGNINGSSJEKK



IF BYGNINGSSJEKK

for

SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B

I samarbeid med

Anticimex

If Bygningssjekk

If Bygningssjekk er en analyse av tilstanden i bygget du er en del av. Som forsikringskunde hos If blir du tilbudt en slik analyse for å enklere kunne planlegge vedlikehold og dermed også forebygge skader. Det er alltid bedre å vite. If Bygningssjekk er et frivillig og gratis tilbud for deg som er If-kunde. Som en del av husforsikringen din, kan du gjennomføre bygningssjekken hver 5. år om du selv ønsker det.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre bygningssjekken. Med en fagmanns blikk får du informasjon om så å si hele byggets tilstand. Fagmannen gir deg også underveis i befaringen gode tips og råd om forebyggende vedlikehold, og utbedringer av eventuelle skader som er oppstått. Tilbakemeldingen får du av nøytrale eksperter, som er opptatt av å snakke et språk du skjønner!

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: november 2029

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Tilstandsanalysen er basert på observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder, slitasje, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer ligger til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at tilstandskategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak» ikke alltid handler om at vi har funnet skader eller feil hos deg, men at det også kan handle om at en bygningsdel har oppnådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Enkelt fortalt: Her anbefaler vi deg å kanskje begynne å sette av litt penger til en fremtidig oppgradering.

Nedenfor finner du noen symbolforklaringer med farger (trafikklysprinsippet) som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, og hva vi anbefaler deg å utbedre omgående.

Er bygningsmassen i borettslaget/sameiet gammel, vil dette naturlig nok ofte føre med seg noe slitasje som nye bygninger ikke har. Dette trenger ikke nødvendigvis å være noe å uroe seg for - slitasje er helt naturlig. Slik slitasje finner du gjerne i rapporten under kategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak».

Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene som står i rapporten og lage en vedlikeholdsplan. Tilstandsanalysen er utført av en nøytral bygningsekspert, og har ingen betydning for forsikringen din!

Bygningssjekken er stikkordbasert. Mye av den utfyllende informasjonen om tilstanden og gode råd og tips, er også basert på samtalene med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig informasjon, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Derfor anbefaler vi at eieren av bygningen i størst mulig grad er med på befaringen og går runden sammen med bygningseksperten fra Anticimex.

I rapporten vil du finne opplistet alle bygningselementene som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden (tiltak ikke nød vendig) har symbolforklaringen grønn farge med tegnet + i seg.

Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike symboltegn ut i fra alvorlighetsgrad. Du får alltid en beskrivelse av slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

SYMBOLFORKLARING

TILTAK IKKE NØDVENDIG

AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales å utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsatt for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist

ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.

IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

Av erfaring skadeutsatte steder, der det ikke er tilkomstmulighet. Eksempelvis kryperom, loft uten tilkomst, avstengte rom, snø på yttertaket og lignende. Benevnelse TG IU vil bli brukt i de tilfeller elementer ikke er undersøkt.

INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



Kostnadsfritt for If-kunder med super-forsikring

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

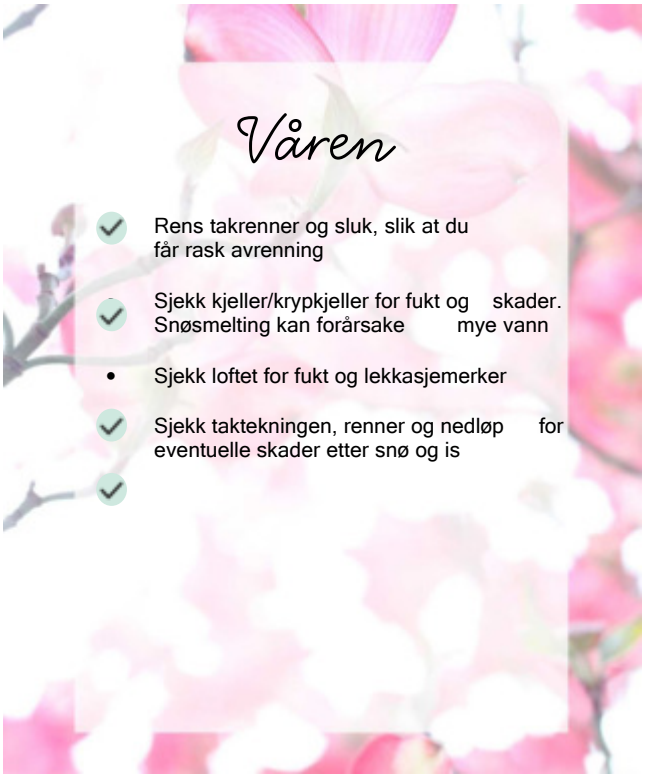
Ring oss på 21 02 49 94
mandag - fredag mellom 08.00 - 16.00

Har du bilder av situasjonen?

Du kan også sende oss en mail på: boligteknisk@anticimex.no

Gode tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV



Våren

- Rens takrenner og sluk, slik at du får rask avrenning
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader. Snøsmelting kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt og lekkasjemerker
- Sjekk taktekningen, renner og nedløp for eventuelle skader etter snø og is



Sommer

- Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- Sjekk for råte og korrosjonssymptomer
- Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
- Sjekk/rens/skift filter på ventilasjons anlegget



Høst

- Rens takrenner og sluk (også terrasser og balkonger)
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader, nedbør kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- Steng og tøm utekraner for vann før frosten kommer
- Sjekk for skadedyr i kjeller og på loft
- Steng rotter og mus ute
- Sjekk at skorsteiner er i orden



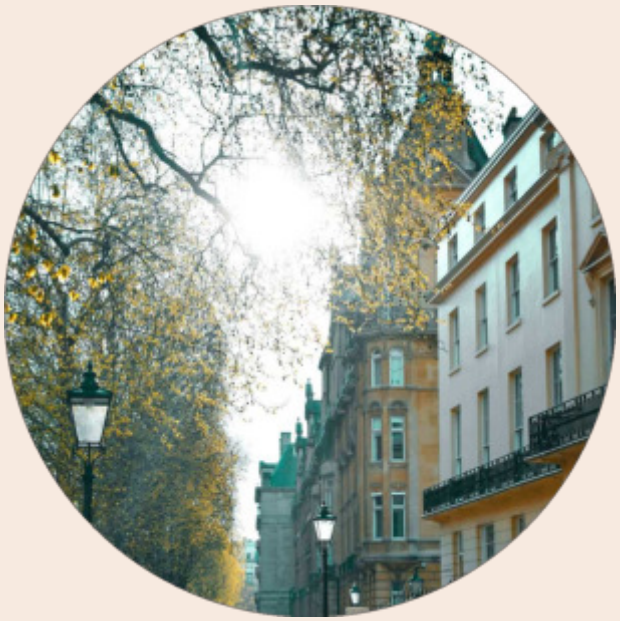
Vinter

- Sett på tilstrekkelig varme i alle rom med vannrør, for å unngå frostskader
- Unngå at vinduer står åpne - spesielt når det er sprengkaldt
- Sørg for nødvendig snømåking og sjekk snøtyngden på utsatte tak, balkonger eller terrasser
- Strø sand på trapper og veier ved behov
- Funksjonstest brannvarslerne, og sjekk brannslukkerne

Bo trygt & godt

HAR DU ET NYERE BYGG?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan du likevel komme til å finne byggefeil på sikt. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du kan reklamere ovenfor entreprenør og håndverkerfirma. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iver-ksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.



HAR DU ET ELDRE BYGG?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. Denne rapporten bruker begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- En eldre membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak,» selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tids-punkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 –20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.

HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningsekspert symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en fremtidig utskifting, og holde litt øye med bygningsdelen.

KODE RØD

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en aktiv lekkasje, større sopp- og råteskade, fare for sammen-brudd eller lignende.

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

INNHOLD

If Bygningssjekk	2
Om Bygningssjekkrapporten	2
Symbolforklaring	2
Bygningstelefonen er der for deg	3
Du kan gjøre mye selv	4
Bo trygt og godt	5
Omfang og begrensninger	5
Eiendoms- og befaringsopplysninger	7
Totalsammendrag Bygård/bakgård	8
Inspeksjonsdetaljer for Hans hauges gate 1b	10
HMS Egenerklæring	15

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER



INSPEKSJONSDATO
20.11.2024

INSPEKSJONSFORETAK
Anticimex AS
E-post: post@anticimex.no
Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN
Erik Furnes
90892424

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN
Torstein Takvam

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET
SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B

GÅRSNR/BRUKNR.
0 / 0

SERVICEORDRENR
20145015

STYRELEDER

FESTENR./KOMMUNE
0 /

BYGNINGSTYPE(R)
Bygård/bakgård

ADRESSE
Hans hauges gate 1b
BERGEN 5033

FORSIKRINGSSELSKAP
If Skadeforsikring

BYGGEÅR
Før 1940

POLISENR

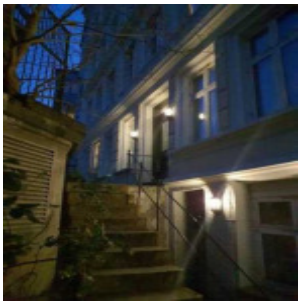
OMBYGGINGER/REHABILITERINGER

KOMMENTAR

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Bygård/bakgård



BYGGEÅR:	1897
REHABILITERT:	0
HOVEDKONSTRUKSJON:	Teglstein pusset
SNØDEKT:	Nei
TEMPERATUR:	2

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hovedelement	Antall +	Antall !	Antall −	Antall ×
Utvendig				
Byggegrunn/ fundamentering	0	0	0	2
Drenering og utvendig terreng	2	2	0	0
Grunnmur	4	0	0	0
Utvendige fasader	7	0	0	0
Inngangsparti	6	0	0	0
Vinduer - fasade	6	0	0	0
Takvinduer / overlysvinduer	5	0	0	0
Takkonstruksjon	7	0	0	0
Yttertaktekning	5	2	0	0
Takrenner og nedløp	4	0	0	0
Oppgang				
Inngang - korridor/gang	7	0	0	0
Etasjeskillere	2	1	0	0
Bod (-er)	4	1	0	0
Trapper- / trapperom	6	0	1	0
Dører	4	0	0	0
Brannsikkerhet	12	0	1	1
Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	5	0	0	0
Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	4	0	0	0
Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner	9	0	0	0
Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner	6	1	0	0
Elanlegg - Fellesanlegg	4	0	0	1
Avfallshåndtering	3	0	0	0
Uteområdet	8	0	0	0

+ Tiltak ikke nødvendig

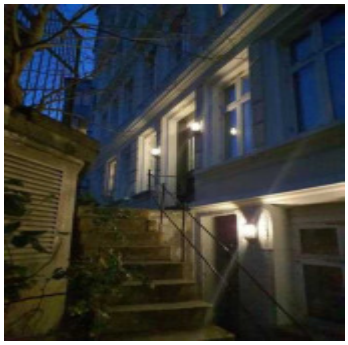
! Aktsomhet som kan kreve tiltak

− Anbefales å utbedre så raskt som mulig

× Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Hans hauges gate 1b



BESØKSDATO:	20.11.2024
BYGGEÅR:	1897
REHABILITERT:	
BYGNINGSTYPE:	Bygård/bakgård
HOVEDKONSTRUKSJON:	Teglstein pusset
SNØDEKT:	Nei
TEMPERATUR:	2

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

90 %	5 %	2 %	3 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Byggegrunn/ fundamentering

Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊗	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
⊗	Fundamentering	Fundamenteringens oppbygning er ukjent.

Drenering og utvendig terreng (Årstall Før 1940)

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur, Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
!	Beskaffenhet/materiale	På grunnlag av byggeperiode er det høyst usikkert om dreneringsrør er benyttet.
!	Alder og brukstid	Dagens drenering er fra byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Grunnmur

Byggets grunnmur består av sparesteinsmur.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Grunnmurens tilstand, Kjellervindu med og uten lysgrav, Ventiler i grunnmur, Overflateslitasje	

Utvendige fasader

Murpuss

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Mur / tegl / betong, Beskaffenhet/materiale, Innfesting / deformasjoner, Avskalling / bruddskader, Fuger/tettelister, Drenering/ventilering, Skader / høy slitasjegrad	

Inngangsparti (Årstall Før 1940)

Inngangsparti fra bakkeplan.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Renner, nedløp og beslag, Innfesting, ink. søyler o.lign., Råteskader, Overflatebehandling	

Vinduer - fasade (Årstall Før 1940)

Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilgjengelighet, Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Overflater / overflatebehandling, Tilrettelagt for enkel rengjøring, Lydgjennomgang	

Takvinduer / overlysvinduer (Årstall Før 1940)

Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilgjengelighet, Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger, Synlige lekkasjer/lekkasjesymptomer på innsiden., Overflater / overflatebehandling	

Takkonstruksjon

Saltak

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilkomst, Ventilering av konstruksjonen, Isdannelse, Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon, Takutstikk, Statikk	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ✕ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Yttertaktekning

Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilgjengelighet, Overganger tilstøtende bygningselementer/innretninger, Synlige skader / skadesymptomer, Innfesting	
!	Alder og brukstid	Det ble på befaringen ikke observert vesentlige synlige svekkelser, og tilstandsgraden er derfor valgt på grunnlag av aldereren/estimert alder på materialet og erfaringsmessig restlevetid.
!	Kontrollrutiner	Det er ikke kjent om det er rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner.

Takrenner og nedløp (Årstall Før 1940)

Plast.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Beskaffenhet/materiale, Takrenner, Nedløp	

Oppgang 1. Oppgang

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med gulvbeleggVeggflater i murHimlingsflater i malt utførsel

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Brannmelder, Postkasser , Oppslagstavler , Belysning , Gulv , Vegger , Himling	

Etasjeskillere

Konstruksjonen er trebjelkelag.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Brannsikkerhet	
!	Skjevheter	Det er stedvis moderate skjevheter i forhold til byggeår og materialtype.

Bod (-er)

Boder med rammer av tre samt netting.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Gulv , Vegger , Himling	
!	Ryddig, lagring og organisering	Det anbefales at lagrede gjenstander / fuktømfindtlige gjenstander settes på pallelignende innretninger for å få luft under seg og dermed unngå direkte kontakt med fukt i gulv, samt at de plasseres 10-15 cm. i avstand fra kjellervegger - av samme årsak som gjelder for gulvet.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Trapper- / trapperom

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Belysning , Vinduer , Gulv , Vegger , Himling	
⊖	Trapp/rekkverk	For lav rekkverkshøyde.Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter.

Dører

Dører fra ukjent årstall.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Hovedinngangsdør, Leilighetsdører , Loftsdører , Boddører	

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema.
Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Dører fra korridor inn til leiligheter, Kjellerdører , Loftsdører , Balkong, og terrassedører , Rømningsveier / hensatte gjenstander , HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Branntetting mellom celler (rør, kanaler mv.) , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannslukking (brannskap/slanger) inkl. sprinkling , Brannslukkerapparater , Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS	
⊖	Skilting av rømningsveier.	Ingen skilting av rømingsveier. Forskriftsmessig skilting må etableres.
⊗	Brannseksjonering	Brannseksjonering er ikke vurdert pga. manglende tilkomst.

Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

Rørene er av ukjent materiale.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rørmateriale, Tilkobling til hovedvannsledning, status for ventiler , Frostsikring av utvendig vannrør , Utvendig vannkran på fasaden , Service avtale med rørlegger	

Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

Ingen utbedring er registeret.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rørmateriale, Tilkobling til hovedavløp, Stakemulighet i kum , Tilbakeslag fra hovedavløp (kloakk) , Foreligger inspeksjonsrapport av avløpsrør / service/rutinemessig spyling	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rørmateriale, Tilgjengelighet for utskifting/inspeksjon av horisontale og vertikale rør (Iht. TEK97) , Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler , Klamring, isolering og merking av rør , Reduksjonsventiler/Tilbakeslagsventiler/Vannmåler etc. , Lekkasjesikring , Branntetting av rørgjennomføringer mellom brannceller , Brannvann/brannskap/sprinkling , Service avtale med rørlegger	

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rørmateriale, Avløpsrørenes plassering , Tilgjengelige stakeluker , Tilbakeslagssikring , Visuelle tegn på lekkasje , Lufteledning	
!	Serviceavtale med rørlegger	Det er ikke service avtale med rørleggerfirma.

Elanlegg - Fellesanlegg

Hovedtavle samt inntak beliggende i kjeller.Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilkomst og serviceavtale , Strømtavle/sikringsskap , El-kontroll	
⊗	Termografering	

Avfallshåndtering

Sameiet bruker pr. i dag avfallskontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere. Dette blir mer og mer utbredt for boligselskaper og det finnes et stort sortiment på markedet.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Plassering / brannfare , Bygget, inkl. renhold/ryddighet	

Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Støttemurer og andre murer, Trapper og ramper , Frittstående skjermtak, leskur mv. , Gjerder, porter og bommer , Veger , Plasser , Lekeplasser og utstyr , Skadedyr	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

HMS EGENERKLÆRING

SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B

1.0 Brann, forebygging, varsling og slukning

Er styret kjent med boligselskapets brannstrategi plan?	**Nei**
Nei	
Har boligselskapet brannvernleder	**Nei**
Nei	
Er det utarbeidet branninstruks?	**Ja**
Ved branntavle	
Er det utarbeidet en orienteringsplan?	**Ja**
Ved branntavle	
Er det utarbeidet er evakueringsplan?	**Ja**
Ved branntavle	
Gjennomføres det regelmessig brannøvelse?	**Nei**
Nei	
Har boligselskapet seriekoplet brannvarslingsanlegg?	**Ja**
1 optisk detektor per leilighet	
Er brannvarslingsanlegget koplet til nødetaten?	**Nei**
Nei	
Blir brannvarslingsanlegget kontrollert, i så fall av hvem og hvor ofte?	**Ja**
Serviceavtale med GK-elektro. Årlig	
Gjennomføres kontroll av røykluker (der det er installert)?	**Nei**
Røykluker er ikke etablert - finnes ikke.	
Har boligselskapet sprinkelanlegg, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Nei**
Det er ikke sprinkleranlegg.	
Har leilighetene husbrannslange?	**Ja**
Kun i 1 etg. Ikke i bruk.	
Har leilighetene røykvarslere?	**Ja**
1 sentral. Øvrige frittstående	
Har leilighetene annet slukkeutstyr, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Ja**
Håndslukkeapparat. Bergen brannvesen. Hvert 4. år (så vidt vi vet)	

2.0 Elektrisk anlegg

Gjennomføres termofotografering av felles anlegget, og i så fall av hvem og hvor ofte?	**Nei**
Nei	
Er det gjennomført el-kontroll i leilighetene, og i så fall av hvem og når?	**Nei**
Nei	
Er det gjennomført el-kontroll i fellesarealer, og i så fall av hvem og når?	**Nei**
Nei	

3.0 Skadedyr

Har boligselskapet vært eksponert for skadedyr?	**Ja**
Ja rotter	
Er det i så fall gjort tiltak – og av hvem?	**Ja**
Anticimex	
Gjennomføres desinfisering av renholdsrom?	**Nei**
Ikke relevant	

4.0 Gass

Om boligselskapet har gasspeiser, gjennomføres kontroll av disse, og i så fall hvor ofte og av hvem?	**Nei**
Representant opplyser at det ikke finnes gasspeiser el. lign.	

5.0 Fyringsanlegg

Har boligseskapet avtale med kvalifiserte fagfolk om kontroll og vedlikehold?	**Nei**
Nedgravde oljetanker som permanent tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres. Fra 01.01.2020 er det ikke lenger tillat med fossil fyringsolje/parafin. Det må byttes til biodrivstroff eller til andre varmekilder. Er det nedgravde oljetanker som ikke er i bruk, og foreligger det planer om sanering iht. lovverk?	**Nei**

6.0 Heis

Om boligselskapet har heis, gjennomføres kontroll av disse, og i så fall hvor ofte og av hvem?	**Nei**
Det er ikke heis!	
Gjennomføres tredjeparts heiskontroll, og i så fall av hvem?	**Nei**
Ikke relavant	

7.0 Tak og takrenner

Er det rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner, og i så fall hvor ofte og av hvem utføres dette?	**Ja**
Etter snefall - Styret	
Er det rutiner for fjerning av is og snø fra tak og balkonger, og hvem utfører dette?	**Ja**
Etter snefall - Styret	

8.0 Vann og avløp

Har leilighetene varmtvannsberedere, og i så fall hvor ofte og hvem kontrollerer dette?	**Ja**
Ja	
Gjennomføres periodisk kontroll av vann og avløp, og i så fall hvem kontrollerer dette?	**Nei**
Nei	
Er styret kjent med hvor hovedstoppekran/kranene til boligselskapet befinner seg?	**Ja**
Ja	

9.0 Annet

Gjennomføres vernerunde, i så fall hvor ofte og av hvem?	**Ja**
Kontroll av branntrapp årlig (dugnad)	
Har boligselskapet rutiner og system for gjennomføring av beboernes egenkontroll?	**Ja**
Velkomstskriv og husregler. Ingen oppfølging.	
Gjennomføres regulær kontroll og visuell befaring av bygningsmassen (fellesområder og infrastruktur)?	**Ja**
ist rapport fra 2022. Ny rapport fra dere.	

VEDLIKEHOLDSPLAN



Vedlikeholdsplan
SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B

Utført av

Rune Hestnes, Rune Hestnes Taksering AS

18.10.2022 Bergen

Formål med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles.

Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderinger er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomført befaring, samt lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningen ble oppført. Utfra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak.

I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift. Ved enkelte estimater som ved ytterkledning og yttertak, kan levetiden være betydelig lengre enn 10 år som er utgangspunkt for denne rapporten. Har i den forbindelse delt kostnad slik at vedlikeholdsfondet gjenspeiler kommende store kostnader på sikt, dette vil bli presisert i «Vedlikeholdsplan» slik at styre selv kan avgjøre hvordan finansiering skal behandles.

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet

Bygningens konstruksjon bør sikres mot kondens, fuktighet og vanninntrenging, flere av punktene i rapporten er å se på som tiltak for å sikre bærende trekonstruksjon mot råte, muggsopp og ektehussopp.

Internkontroll generelt
- Satt til høy prioritet for å sikre styrets ansvar.

Brannsikkerhet, kontroll av branncelle inndeling kjeller – kr 30 000.
Drenering, eiendommen fremstår med konstant vann mot undergulv i kjeller – kr 15 000.
Takrenner med utkast i bakgård og direkte til terreng, påse at det ikke ledes mot kjeller.
Det gjøres oppmerksomt på at leilighet i u.etg ikke er befart, og beliggenhet av denne mtp. utfordringer i kjeller så bør kvalitet på oppføring kontrolleres nøyere, enhet er å anse som risiko areal.

Sum høy prioritet	48 600
Sum middels prioritet	322 500
Sum lav prioritet	778 600
Totalt	**1 149 700**

Konklusjon

Alle bygningsdeler som er nevnt over er gitt prioritet i gjennomgangen. Det er sterkt anbefalt at de tiltak med "høy prioritet" gjennomføres innen kort tid, helst innenfor et 1 til 2 års tidsperspektiv.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

18.10.2022 Bergen

Dato

Takstmann

Oppdrag / Mandat

Takstfirma, Rune Hestnes Taksering AS har mottatt oppdrag fra rekvirent via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom til boligselskapet, vurderingen skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Styreleder, Torstein Grim Valdal Takvam
Befaringsdato:	09.08.2022
Takstmann:	Rune Hestnes, Rune Hestnes Taksering AS
Tilstede:	Styreleder, Torstein Grim Valdal Takvam
Dokumenter:	Skaderapporter

Eiendomsdata	
Adresse:	HANS HAUGES GATE 1B
Registerbetegnelse	Gnr. 167 Bnr. 663
Boligselskap:	SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B
Byggeår:	01.01.1976

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Borretslag	625	10 Leiligheter i 1 blokk og felles areal.
Sum andre bygninger	0	0
Totalt	625	Tall hentet fra, Eiendomsverdi AS

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	JA	**Tiltak:**	JA
HMS:	Nei	**Tiltak:**	JA

Oppvarming		
Oppvarmingskilde:	Elektrisk	Hver boenhet belastes for sitt forbruk. Fellesareal fordeles etter brøk.

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	Ja, NEK-kontroll hvert 5. år	30 000
Ventilasjon	Utvidet kontroll av ventilasjon av bygninger oppført før 1990, rens evt. tv-kontroll av alt ettermontert utstyr.	20 000
Vann og avløp	JA, antatt eldre støpejernsrør - kamera kontroll	20 000
Brannteknisk	JA, branncelle og rørgjennomføring	30 000
Totalt		**100 000**

Kort om SAMEIGET HANS HAUGES GATE 1B

Boligselskap på Lagegåren i bydel Bergenhus med off. vei til eiendommen, tomtegrense mot kommunalt fortau. Eiendommens bygning er oppført mot nabobygning på flere sider, fremstår med bakgård og frittliggende fasade. Eiendommen er oppført over 5 etg. med to enheter i hver etg foruten loft og kjeller. Kjeller er oppført med en boenhet og fellesareal med boder og utgang til bakgård. Mindre del av grunnmur er beliggende under bakkenivå, ikke kaldtloft. Mekanisk ventilasjon. Felles brannvarsling system. Automatsikringer. Dørtelefon. Kjeller med inngang fra gate. Utvendig rømningsvei i stålkonstruksjon. Eiendommen er i Eiendomsverdi AS oppført med byggeår 1900, men med «tatt i bruk» dato år 1976. Informeres om seksjonering på 90-tallet.

Sameiet er registrert med stiftelsesdato 22.04.2008, jf Proff.no. Første registrerte hjemmelsoverføring av en leilighet er år 2005 (seksjon 3,7 & 4 ble lagt ut), men samtlige enheter er solgt 2008, jf Eiendomsverdi As. Vi antar at bygget er fornyet i 1995 og ombygget i 2005/6. Antar det foreligger ferdigattest på eiendommen gjeldende bruksendring datert 10.03.08, men dette er ikke kontrollert mot kommunens dokumenter.

Det opplyses på befaring at fasade er vedlikeholdt og pusset år 2013. Det er gjennomført kontroll med partiell utbedring av tak i år 2018, og fornying av beslag på tak og pipe.

Enkel beskrivelse av antatt byggemåte: Grunn og fundamenter: Pusset gråsteinsmur på antatt fast grunn. Støpt og uisolert gulv på grunn. Grunnmur av pusset gråstein/sparestein. Innvendig utforet og platet. Veggkonstruksjon og utvendige fasader: Yttervegger er oppført av pusset hulsteins mur. Innvendig påforet og platet. Vinduer og dører: Vinduer har 4-rams losholt vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1998. Altandør 1998 med glassfelt. Brann -og lyddører. Malt finerdør til fellesgang. Innvendig slette malte dører. Takkonstruksjon: Valmet tak av sperrekonstruksjoner med sutak. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plast. Etasjeskillere: Bygningen har etasjeskille i tre, betong i skillet mot kjeller. Felles trapperom med vegger og tak belagt med malte plater, samt tretrapper belagt med linoleum. Antatt 120 liters CTC varmtvannstank fra 1998 i bod.

Det gjøres oppmerksom at denne type bygg innehar ekstra risiko for bygningsskader ved vanninntrenging fra fasade/ puss grunnet etasjeskille i trevirke. Det anbefales å vurdere ekstra /topp forsikring mot sopp og råte skader, men da bør forhold vedr risiko til fuktskader utbedres på forhånd.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Innervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt
- o Lys
- o Elvarme

*Tele og automatisering - Fellesareal

- o Tele og automatiseringsanlegg generelt
- o Alarm og signalsystemer
- o Lyd og bildesystemer

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

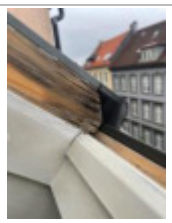
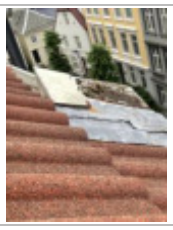
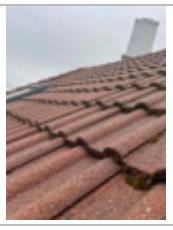
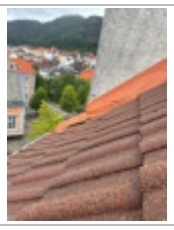
Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

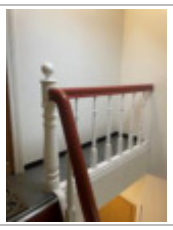
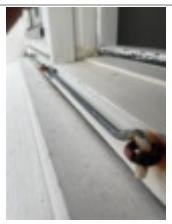
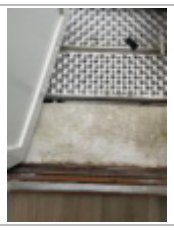
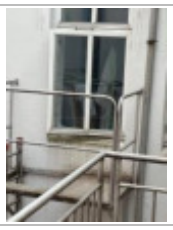
Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

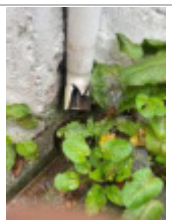
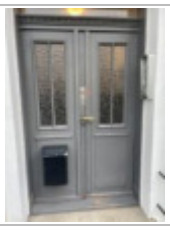
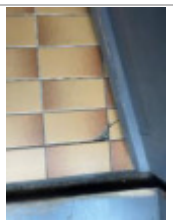
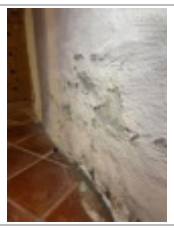
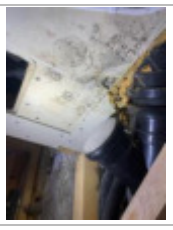
Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

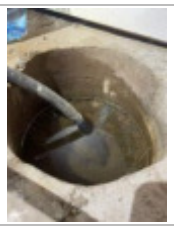
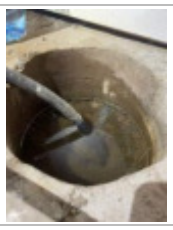
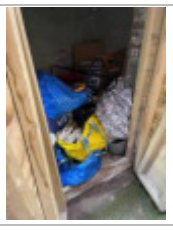
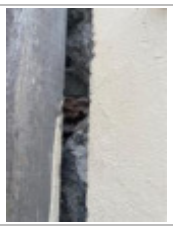
Tilstandsanalysen utføres etter NS 3424 - "Tilstandsanalyse av byggverk", på analysenivå 1 som innebærer visuell kontroll eventuelt kombinert med enkle målinger. Det gjennomføres ikke fysiske inngrep i konstruksjoner eller omfattende målinger (analysenivå 2 og 3), men stikkprøvemessig inspeksjon av fellesanleggene legges til grunn for tilstandsvurderingen med tilhørende vedlikeholdsplan.
Eksisterende vedlikeholdsavtaler (heis, sprinkleranlegg, renovasjon, vaktmester, ventilasjon mm) blir i utgangspunktet ikke medregnet i denne planen.
Generelle forhold som kan vurderes:
1. På generelt grunnlag anbefales det at styret setter seg godt inn i evt. vedlikeholdsavtaler selskapet innehar, herunder hva avtalene innbefatter og hva som ikke tas med.
2. Videreformidling av styreverv med dokumenter og bilder. Likeledes vurderes om egen e-post for styret er hensiktsmessig.
3. Har styret tilstrekkelig oversikt over regler som skal følges ved vedlikehold, og hvem som har ansvar for hva. Eierseksjonsloven gir noen svar, men også sameiets egne vedtekter er det viktig å ha oversikt over. Er vedtektene (kutyme) godt belyst ovenfor (nye)beboere? Hvem har ansvar for hva i eierseksjonssameiet?

Foto fra befaringen med enkel beskrivelse

	Gårdsnr.167 / Bruksnr.663 Kilde: seeiendom.kartverket.no
	Radon aktsomhet for Bergenhus er, moderat til lav, jf (http://geo.ngu.no/kart/radon/). Aktsomhet er oppgitt med fire grader (særlig høy, høy, moderat til lav og usikker)
	Medtatt takvindu (er).
	Beslag på hjørnet fremstår lappet og med vær- og vind slitasje, påse kontroll.
	Takstein med mose og løse spiker i møne, anbefaler å etterse spiker ved takvask.
	Vakafleks i skille mot nabo eiendom, bør etterses.

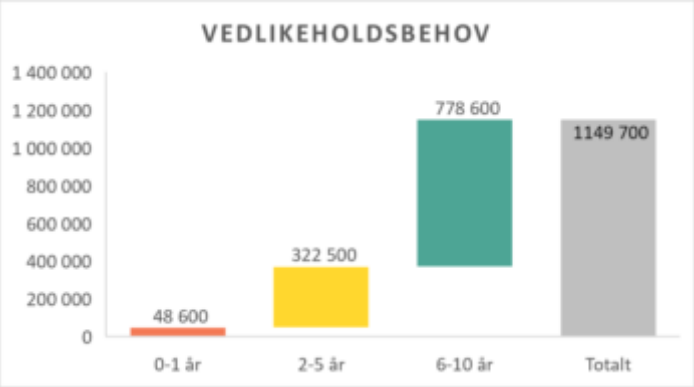
	Lavt rekkverk, ihht forskriftskrav skal rekkverk min. være 90 cm vurders mot HMS. Vurder å sperre tilkomst ved for eksempel å oppføre bod el.
	Etterse og kontroller beslag. På befaring er det registrert beslag under vindu med fall mot bygning. Forholdet er uheldig mtp fuktsikring av vinduer og vegger.
	Utgangsdør til rømningsvei er oppført uten beslag i terskel, forholdet gjør at organisk materiale/ trevirke er i direkte kontakt med pusset mur som medfører økt mulighet for fuktopptrekk. Forholdet vurderes hensiktsmessig å utbedre når en skifter dører.
	Fasaden bør jevnlig vaskes, og riss og setninger bør overflate behandles. Ved utskifting av vinduer vurderes det om det er hensiktsmessig å trekke beslag over utv. vinduskant for å sikre fukt inntrengning i riss.
	Sprekk i skifer, påse at skifer er tett slik at mur ikke blir utsatt for fuktighet. Ved internkontroll runde sjekkes alle beslag for å kartlegge problemet. Er det flere tilfeller kan det være hensiktsmessig å skifte, ved et enkelt tilfelle vurderes om midlertidig løsning kan være tilstrekkelig.
	Inngangsdør er anordnet lavere enn terreng. Slik forholdet fremstår er det en risiko for tilkomst av gnagere og at vann kan ledes inn i kjeller. Likeledes bør trapp sikres mot fallskader.
	Eiendommen ligger inn mot leke areal til barnehage, slik vi forstår har styretsleder forsøkt å oppnå kontakt med bhg tidligere vedr. gjerde. Styret vurderer ny kontakt med bhg for felles HMS-vurdering av gjerde. Gjerde til trapp opp til inngangsdør vurderes mot fallfare, bør inne ha høyde på min 90 cm til terreng.

	Medtatte nedløpsrør kontrolleres og dokumenteres, påse at vann ledes vekk fra eiendommen.
	Inngangsparti fremstår slik at det antas at byantikvaren ønsker at inntrykk ivaretas. Anser jevnlig vedlikehold av dør som kostnadsbesparende sett mot hyppig utskifting av inngangsdør, forholdet vurderes av styret.
	Styret vurderer å anskaffe infotavle i fellesgang med bla. kontakt info til styre. Likeledes påse at branninstruks er opphengt (bør stå i alle oppganger og bør være godt synlig).
	Kjeller med antatt trekonstruksjon i etasjeskille mot 1.etg. Kjeller areal er delt mellom kjeller og bebodd areal. Befart areal i «råkjeller» fremstår med saltutslag, rørføring uten tilfredsstillende merking, uklar brannsikring av rørgjennomføringer fra kjeller til boenheter og mangler tilfredsstillende ventilasjon.
	Saltutslag i kjellervegger er en indikasjon på høy fuktighet inn mot murer. Slik vi ser det er det utfordrende å utbedre drenering, derfor bør det vurderes avfukter-anlegg som tilfredsstiller behov i kjeller.
	Branndør til boenhet og kjeller må kontrolleres. Det er for oss ikke kjent med branndør av denne kvalitet med innfelt glass.
	Flere uklare gjennomføringer tettet med skum og uten tegn til tredje parts kontroll. Branncelle inndeling, branntetting og rør i kjeller må kontrolleres ved brannvernrunde.

	Drenerings komme fremstår tett, forholdet gjør at det trolig står vann tett på kjellerdekket. Forholdet må rettes. Rist etableres.
	Grunn til å anta eldre støpejerns rør, anbefaler kamera kontroll av rør (Vitek feks).
	Grunnet saltutslag og fuktighet fra grunnen bør det vurderes tiltak mot lagring av organisk materiale direkte inn mot vegger og på dekket. Lufting kan sikres ved å anordne hyller i stål/plast. Bod på bilde er ved utv. fellesareal, arealet vurderes oppimot tilkomst for gnagere til konstruksjonen.
	Generelt: Som del av internrunden til styret bør forhold som for eksempel riss, setninger, saltutslag, og misfarginger tas bilde av slik at dette kan lagres og sammenlignes over tid. Likeledes er det viktig at det opprettes et system slik at info blir videreformidlet neste styre på en god og tilfredsstillende måte.
	I grensen mellom eiendommen og nabo bygg er det en åpning i fasade grunnet at et gjerde har falt ut av plass. Påse at forholdet ikke fremstår med fare for vann inntrenging, tilkomst for gnagere eller annen bygningsskader.

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Sum høy prioritet	0-1 år	48 600
Sum middels prioritet	2-5 år	322 500
Sum lav prioritet	6-10 år	778 600
Totalt		**1 149 700**

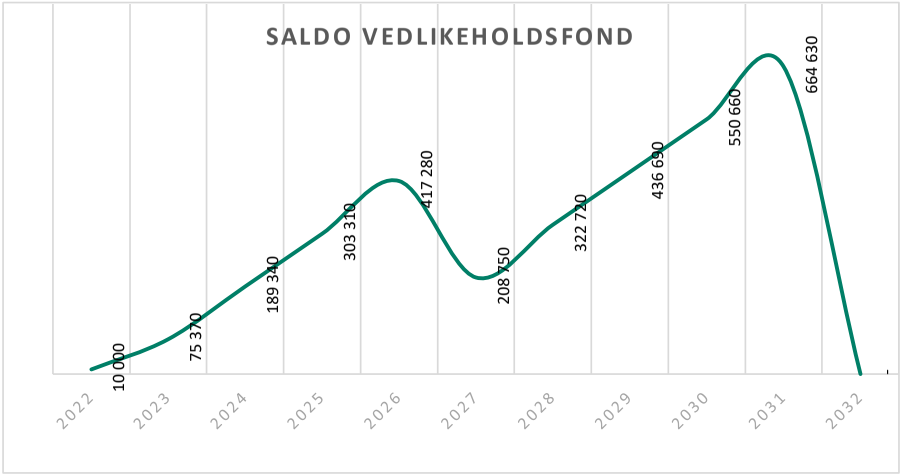


Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	3 500
Bygning generelt	136 000
Grunn og fundamenter	15 000
Yttervegger	482 750
Innvegger	100 250
Dekker	1 000
Yttertak	51 200
Fast Invetar	-
Trapper Balkonger mm	120 000
VVS installasjoner	20 000
Elkraft generelt	30 000
Diverse	190 000
Andre bygninger	-
	1 149 700

Huseierne

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2022			10 000
2023	- 48 600	113 970	75 370
2024		113 970	189 340
2025		113 970	303 310
2026		113 970	417 280
2027	- 322 500	113 970	208 750
2028		113 970	322 720
2029		113 970	436 690
2030		113 970	550 660
2031		113 970	664 630
2032	- 778 600	113 970	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	2 250
6 - 10 år	250
11 - 15 år	377 500
16-20 år	260 100
21--> År	509 600

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

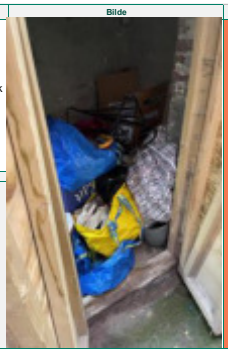
RUNE HESTNES TAKSERING AS

Vedlikeholdsplan med økonomi

Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	HMS	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskaper (jf internkontrollforskriften). Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret etterser rutinen med gjennomføring av HMS-kontroll min. hvert tiende år. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukkingsutstyr, visuell kontroll, og oppfølging av ventilasjon - og el-anlegget mm. Kontroller og vurder tiltak til rekkverk mot bhg, inngangstrapp og 5.etg.			 Eksempel fra, brannvernforeningen.no		NA	1 - 5 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. (Har boligselskapet tilstrekkelig rutine på HMS, vernerunder!)	1	3	5			1 år	1 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskaper (jf internkontrollforskriften). Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret etterser rutiner og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eiere samt jevnlig inspeksjon/kontroll.					NA	1 - 5 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Har sameiet rutine for toleransenivå av lagring i fellesområder, er fellesområder godt nok definert? Styret bør ta stilling til om det er fare for om gjenstander plassert i rømningsvei som klær, utstyr, barnevogn m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme, og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres jf Forskrift om brannforebygging §1,1	1	3	5			1 år	250

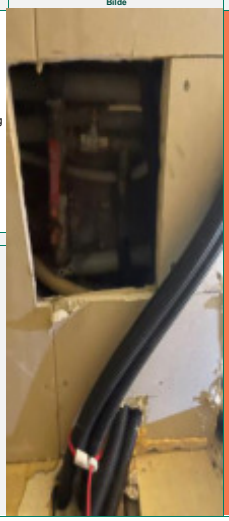
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskaper (jf internkontrollforskriften). Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet etterser rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Rundsum til utarbeidelse av infobrev som bør bla. inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/ brannslukkingsutstyr, og ettermontasje av ventilasjon, vask av ventilator utstyr og utskifting av filter mm.					NA	1 - 5 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Sameiet har ikke fast rutine for utsendelse av «infoskriv – rett bruk av bolig». Bod på bilde er ved utv. fellesareal fremstår åpen mot utv. areal. Etasjeskille er organisk materiale og fukt på dekke i boden kan påvirke konstruksjonen. Påse at det ikke lagres objekter på en slik måte at fukt ikke innehar uttørkings mulighet, kontroller arealet og sjekk drenering. Likeledes bør det kontrolleres at det er musesikret, anordne netting i evt. åpninger i konstruksjonen.	1	3	5			1 år	1 000

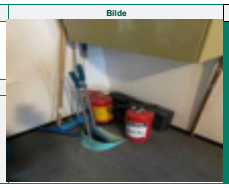
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskaper (jf internkontrollforskriften). Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer og bolig, minst engang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boenheter					46	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Har boligselskapet rutine på kontroll av slokkeutstyr, røykvarsler, osv?	3	5	10			1 år	1 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	Ettermontasje	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskaper (jf internkontrollforskriften). Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at en etterser rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter kan være innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/ fellesareal, og etablering av ventilasjon osv.					46	6 - 10 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Har boligselskapet rutine på besvarelse vedrørende ettermontasje? Boligselskapet må påse at det foreligger gode rutiner på å besvare/behandle henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etablering på fellesareal eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer/tomt. Påse at tiltak som er søknadspliktig til Plan- og Bygningsetaten og/eller styret blir utført.	3	5	10			1 år	250

Vedlikeholdsplan med økonomi

Bygning Generelt

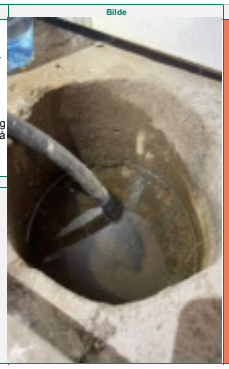
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Her er vurderes de brannteknisk forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre bygge bestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så lang den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme	Rundsum til kontroll av branncelle i kjeller, og vurdering og merking av rørgjennomføringer. Og utvidet kontroll av brannutstyr.					46	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
6	**Bygning generelt - Brannsikkerhet**	Styret bør jevnlig etterse brannteknisk og brannsikkerheten ved eiendommen. Påse forskriftskrav ved brann klassifiserte dører til boenheter og til evt. fellesområder/loft/bod og at brannskille er forsvarlig ivaretatt ved endring i boenheter. Generelt bør det vurderes at evt. tiltak ligger innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Brannsikkerheten er etter vår vurdering god, dog har bygningsmassen branntekniske utfordringer og mindre tiltak bør utføres. Dette gjelder spesielt mangelfull oppdeling av brannceller og fare for brannsmitte fra kjeller. Eksempelvis er det uklassifiserte rørgjennomføring og åpninger i brannskille. Det er behov for kontroll av forholdet. Likeledes må det kontrolleres antall tilknyttede peiser og brannsikkerheten, herunder brannsikring tilknyttet peis.	10	20	30			1 år	30 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år.	Legger til grunn utskifting av, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver til 10 enheter.					46	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
7	**Brann**	Kontroll av alder og kvalitet på apparat i alle boenheter gjennomføres som del av internkontrollen og er vurdert med rundsum i punkt 5 ovenfor. I denne posten viser vi til viktigheten av utskifting/utvidet kontroll av apparat.	10	20	30			6-10 år	6 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Her vurderes «plutselige uforutsette skader» som kan oppstå ved et boligselskap. Styret bør jevnlig gjennomgå forsikringsvilkår, og påse at dekning tilsvarer forventning.	Styret vurderer rundsum til «plutselige uforutsette skader».					46	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
8	**Ytterligere undersøkelser**	Vurderes om det skal avsettes rundsum til uvanlige forhold som ikke alltid er dekket over forsikring; rettshjelp, følgeskader av håndverkerfeil, skadedyr, tyveri, mugg- og soppskader mm. (betongundersøkelse, uttalelse fra statiker, labratorietest).	10	15	20			6-10 år	100 000

Grunn og fundamenter

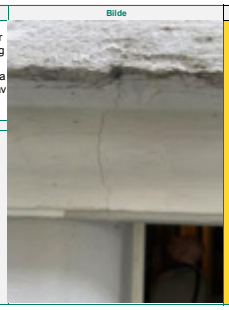
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundament av antatt naturstein, pusset gråsteinsmur på antatt fast grunn. Støpt gulv på grunn i kjeller. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.					46	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
9	**216 Direkte fundamentering**	Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.	20	40	60			6-10 år	

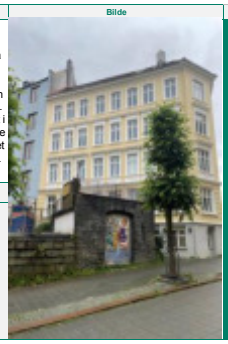
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Normal utførelse er drensledninger i plast samt utvendig drensplate på grunnmur.	Rens og spyl av drensledning. Likeledes monteres rist over kum mot smuss og skitt. Rundsum for nevnt forhold. Kontroller og vurder tiltak mot utvendig overvann fra gate, påse at vann ikke ledes mot kjeller. Grunnet eiendommens lokalisasjon anses utbedring av drenering som begrenset, derfor er det hensiktsmessig å starte prosjektering av et anlegg tidligst mulig, antar et anlegg for kjeller vil ligge på ca. kr 60 000 ink montering. Rundsum for innhenting av tilbud.					46	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
10	**217 Drenering og overvann**	Befart kjeller fremsto med misfarging med indikasjon på fuktskade, saltutslag og tett drens i kjeller. Slik dren fremstår på befaring vil gulvet i kjeller konstant være eksponert for vann. Dog er det ikke meldt om større vanninnsig og betonggulv har ikke fuktmerker. Registrert saltutslag på gulv, samt stedvise avflassinger av puss/maling på yttervegger og delevegger er en klar indikasjon på høy fuktighet. Kjeller fremstår utett og med ventiler slik at arealet utluftes, men på sikt bør det vurderes å anordne avfuktningsanlegg.	20	40	60			1 år	15 000

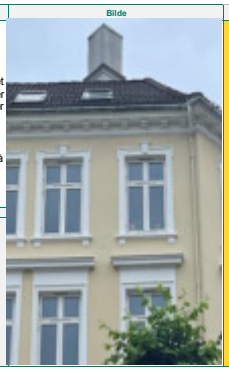
Vedlikeholdsplan med økonomi

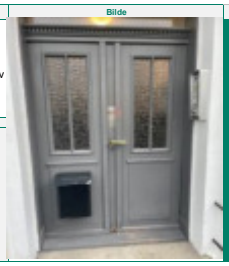
Yttervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	231 Bærende yttervegger - Kjellervegger	Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer. Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av murt gråsteinsmur og teglsteinsvegg. Innvendige vegger bærevegger er oppført i betong/mur/tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Ingen kjente påkostninger.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.				L	46	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
		Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser. Konstruksjon og utvendig overflatebehandling av vegger i underetasjer. Inkluder veggskiver og bæresøyler i underetasjer.	20	40	60			6-10 år	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	231 Yttervegger - Teglsteinsmur	Her vurderes veggkonstruksjon og utvendige fasader for eiendommen. Yttervegger er oppført av pusset hulsteins mur med etasjeskille i trevirke. Typisk oppføring for denne type eiendom er at trekonstruksjon er anordnet med bæring inn i ytterveggens mur.	Kontroller fasaden for sprekker og riss, og påfør min. et strøk maling over riss. Rundsum til maling av riss uten oppføring av stillas, antar forholdet kan utføres fra vinduer fra den enkelte leilighet da riss oftest forekommer i underkant vindu. Puss av fasade kalkuleres i egen post.				M	46	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
		Fasader er opplyst behandlet og pusset i 2013 og fremstår med lav slitasje, dog er det påvist sprekker og riss. Ettersom åpninger i konstruksjonen øker risiko for vanninntrengning til bærende etasjeskille i tre bør det som del av internkontroll loggføres og mindre riss overmales jevnlig, herunder hvert 2.år eller ved behov. På den kalde tiden av året vil utette riss med vann ekspandere grunnet kulde, utvidelsen av risset ses sjeldent visuelt på fasaden. Ved større åpninger i pussen etterfylles med egnet mørtel.	20	40	60			2-5 år	2 500

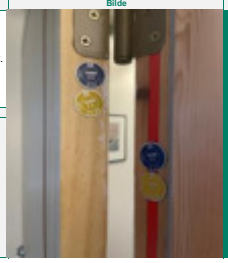
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
13	231 Yttervegger - Puss,malt	Her vurderes puss av utvendige fasader for eiendommen. Yttervegger er oppført av pusset hulsteins mur, fasaden er pusset i 2013. Vedlikeholds frekvens 4,10,18 år, men omfatter ikke drift, for eksempel rengjøring, funksjonskontroll og tilstandsanalyse. Rengjøring av utv. fasade kalkuleres i egen post nederst i rapporten.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, men det bør påregnes at fasaden må pusses ila vedlikeholdsperioden. Prisen på pussing av fasade ligger på ca. kr 600 pr. m2 for gj.ns. standard, større utbedringer og kompleksitet kan gjerne havne på opp til kr 2000 pr. m2 ink stillas. Legger til grunn murer stillas i egen post nederst i denne kalkulasjonen, styret bør vurdere å utbedre beslag under vindu når stillas er oppført og annet arbeid som for eksempel kontroll og vask av tak.				L	9	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
		Foruten enkelte riss fremstår fasaden med god funksjon. Som del av internkontrollen sjekkes fasaden jevnlig for kartlegging av endringer. Utbedring: Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype.	4	10	18			6-10 år	230 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
14	234 Utv. Altandører & vinduer	Her beskrives og vurderes vinduene og altandørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det antatt at det er komplettert med pussede og malte smyg. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med isolerglass, antatt fra 1998. Det er spalteventil i vinduene.	Vinduer og altandører er vurdert med lengre levetid enn 10 år. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier, men smøremiddel kan med fordel vurderes innkjøpt av sameiet. Det foretas grovestimat på utskifting av alle takvinduer ila 10. års perioden grunnet tilstand. Arbeidet bør utføres sammen med takvask og rens av takrenner. Grunnet levetiden til vinduene anses det som hensiktsmessig å gjennomføre tiltak til beslag vindu (kr 1 500 pr. vindu). Altan dører må vurderes ytterligere. Rundsum til tiltaket eks stillas.				M	24	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
		Vinduer og dører er oppført uten tetningslist over fugemasse. Vinduer er oppført med underliggende beslag i aluminium, beslaget er på befaring kontrollert på enkelte vinduer i 4.etg og er påvist å være oppført med fall mot konstruksjonen. Altandører er oppført uten beslag slik at trevirket til døren er i direkte kontakt med utvendig vannrett overflate. Kontrollerte Velux fremstår medtatt, alle takvinduer bør kontrolleres nøyere (utskifting 15 000 kr pr).	30	40	50			2-5 år	250 000

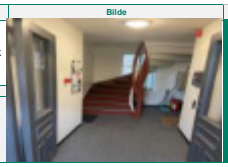
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
15	234 Dører / Ytterdør	Her beskrives og vurderes fellesdører, herunder ytterdør, boddører. Ytterdør med automatisert ringeklokke og låsemekanisme. Dører med karmer og dørblader i overflatebehandlet tre med innfelt glassfelt. Det antas å være lyd – og brannklassifiserte dører fra byggetid.	Dører vurderes løpende om de må smøres og justeres. Etterse karm/ramme, dørblad, lås/hengsling, pakninger, og vurder anordning av beslag.				L	46	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utøres innen	Reperasjonskost
		Kontroller klassifiseringen til dørene. Dør til kjeller er oppført uten beslag, men uten stor fare for følgeskader til konstruksjonen. Døren byttes ved behov, innsettes med beslag ved fornying. Ytterdør anses som hensiktsmessig å jevnlig vedlikeholdes med smøring, etterse funksjon, vask, puss og maling.	30	40	50			6-10 år	250

Vedlikeholdsplan med økonomi

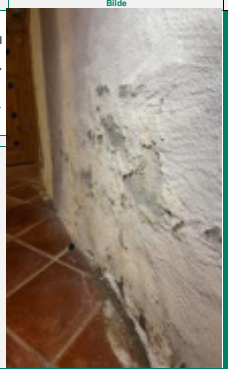
Innervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
16	**244 Innvendig dører**	Brann -og lyddører, innvendig slette malte dører antatt fra oppføringstiden av brannklassifiseringen av bygget, ikke eldre enn fra 90-tallet. Styret sjekker dokumentasjon for vurdering av kvalitet og funksjonalitet.	Dører vurderes løpende om de må smøres og justeres, forholdet utføres av den enkelte beboer. (Dørene fremstår med alder ca. 20 år)				L	32	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Som del av infoskriv kan styret med fordel informere beboere om viktigheten av brann og lyddører. Dette slik at beboere ivaretar dør og dens kvalitet. Det anbefales å informere om perforering av dør ved for eksempel dørskilt, dørpumpe, hengsling mm. For å sikre klassifisering kan styret sende infoskriv til alle nye beboere før innflytting, og være ansvarlig for skiltoppheng på dører.	**30**	**40**	**50**			**6-10 år**	**250**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
17	**244 Innvendige overflater**	Fliser i inngangsparti og linoleum på fellesgulv. Antatt fra oppføringstiden på 90-tallet.	Styret vurderer utskifting, men anbefales ila 10 års perioden. Legger til grunn ca. 4m2 linoleum pr. etg. tot. 16 m2 + fliser.				L	32	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Linoleum anses som 30 år og utskifting bør påregnes, gammelt belegg kan ofte bli liggende. Ujevnheter og vedheft kontrolleres og utbedres før det legges nytt belegg. Keramiske fliser med antatt levetid på 30 år bør utskiftes, gamle fliser og evt skadd underlag fjernes.	**15**	**20**	**25**			**6-10 år**	**50 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
18	**246 Innvendige overflater**	Innvendige overflater er antatt fra oppføringstid og er innvendig påforet, platet og malt, og malt gips.	Maling av overflater gjøres hvert 10. år. Flater vaskes, flekksparkles og grunnes og gis to strøk maling.				L	46	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Overflater fremstår med lav bruksslitasje. Antar trappegang er egen branncelle og utskifting og endring på belysning må utføres av kvalifisert personell.	**8**	**12**	**16**			**6-10 år**	**50 000**

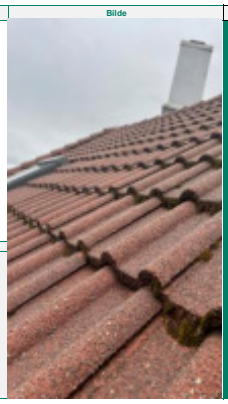
Dekker

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
19	**252 Gulv på grunn**	Her beskrives og vurderes gulvene i kjellere. Gulvene er utført med gulv på grunn av uarmert betong. Ingen kjente påkostninger, antar at det ikke er tillaget med radonsikring.	Ingen umiddelbare tiltak anbefales, foruten radonundersøkelse ved behov (ser ikke grunn til at det er nødvendig, se punkt vedr radon aktsomhetsgrad). Fliser utbedres om nødvendig, men vurderes mot større tiltak nevnt under vurdering. Mindre ut pigging for å bedre drenering vurderes sammen med spyl av drens. Rundsum til planlegging av tiltak.				L	46	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Gulvene er ikke registrert med småriss og sprekker. Fremstod i generelt god stand ut fra det som bør forventes jf alder. Dagens krav er strengere hva gjelder plan – og retningstolleranse, isolasjonevne og radonsikring. Befart kjeller fremstår som felles bod areal med høy fuktighet, ved utbedring av utlufting ved montering av anlegg anses det ikke som hensiktsmessig slik vi ser det å utbedre gulvene på nå værende tidspunkt, da dette kan være svært kostnadsdrivende, herunder: Pigging av gulv, nye støpejerns rør, drenering, diffusjonstetting (radonduk), isolasjon og støp (ca. kr 500 000). Men utbedring av gulvene vurderes løpende.	**40**	**60**	**80**			**6-10 år**	**1 000**

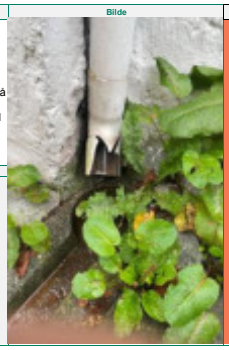
Yttertak

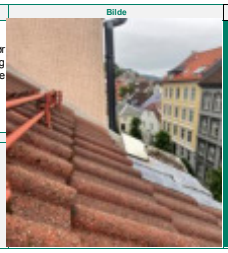
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
20	**261 Tak konstruksjon**	Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med antatt bærende sperrer og åser i tre. Antatt bærende takbro i rupanel som trolig er tekket med underlagspapp. Taket er isolert og hele loft er antatt bebodd areal. Ikke påvist lufting i raft og møne.	Ingen straks tiltak anbefales på nåværendetidspunkt. Løpende kondens vurdering utføres av den enkelt beboer på loft. Tak er partiell utbedret i 2018. Mtp. at det er betongtakstein som ikke var vanlig for 50 år siden er det uklart når taket er oppført og med det konstruksjonen. Styret sjekker FDV, historiske kart og Bergen Kommune (søk omlegging fra skifer), og med det bør arbeid med utskifting av underlagsbelegg, feder og lekter starte. Legger til grunn rundsum for dette arbeidet, men anbefaler avsetting til utskifting i neste perioden grunnet usikkerheten (kr 500 000).				L	46	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Takkonstruksjonen er befart fra bakkeplan, framsto på befaringsdagen i generell god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Taket fremstår med tilfredsstillende fall. Det er befart boenhet på loft, men ikke om det er kne loft. Mindre ubebodde rom mot konstruksjonen må jevnlig kontrolleres og ta bilder om forhold registreres som for eksempel mit el. Aktivitet av Mit registres på våren og legger igjen boremel på overflater som ligner på tre spon.	**30**	**50**	**60**			**6-10 år**	**500**

Vedlikeholdsplan med økonomi

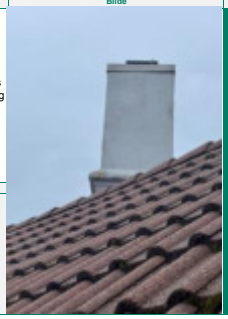
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
21	**261 Betongtakstein**	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Takene er tekket med dobbel krummet betongtakstein. Takstein er antatt fra nyere tid enn hva som er lagt til grunn som oppførings år, opprinnelig antas tak oppført med skifer. Tak er partiell utbedret i 2018.	Utskifting av tekking vurderes opp mot vurderte tiltak jf alder og standard på konstruksjonen. Vi anser det ikke som hensiktsmessig å kun skifte en av delene (konstruksjon/tekking). I neste vedlikeholdsperiode anbefales det å starte avsetting/arbeid til omlegging av konstruksjon, taktekking og beslag løsninger. Rundsum til styrets arbeid til overnevnte. (Tak areal 165 m2 * kr 2000 pr m2 = 350 000 - innhent tilbud tidlig i prosessen)		L	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Taket fremstod på befaringsdagen med normal alders – og værslitasje. Det er registrert noen mose på takstein som kan endre retningen på vann avrenning, spiker som ikke er tilstrekkelig festet og beslag føring med uviss kvalitet (sjekkes ved oppføring av stillas). Tekking bør vurderes ytterligger etter vask, men anses å inneha levetid etter produsentens anslåtte brukstid. Det er ikke meldt om lekkasjer.	**30** **50** **60**			**6-10 år**	**500**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
22	**261 Takvask**	Det anbefales at alle utv. yttertak rengjøres som preventivt vedlikehold. Utføres når stillas er oppført.	Det anbefales at alle tak rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe «skjolder/ujevnheter» som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil overtid føre til at vann magasineres stedvis på takene (kan føre til stedvis lekkasjer). Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder vask av taket. NB husk spyl av renner og nedløp etter vask.		M	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det foretas i tillegg inspeksjon og reparasjon, og nødvendig inspeksjon av beslag og overganger. Tak kalkuleres utskiftet neste periode, men om dette arbeidet utsettes må takvask kalkuleres for perioden.	**5** **10** **15**			**2-5 år**	**50 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
23	**261 Takrenner**	Her vurderes takrenner og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbeslag. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Takrenner og nedløpsrør er antatt å være fra antatt oppførings år som er lagt til grunn og av samme alder som tak tekking.	Det anbefales gjennomgang og utbedring av manglende nedløpsrør, og gjennomgang av takrenner som fremstår medtatt. Påse at takrenner renses etter anbefalt takvask. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør. På sikt må det påregnes full utskifting av takrenner og nedløpsrør. Et naturlig tidspunkt for dette er ved omlegging av hovedtakene, se punkt «Betongtakstein» for samlet estimat.		H	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Takrenner og nedløpsrør fremsto i varierende stand. Det er registrert stedvis skader/mangler, mindre represjon behøves. Store boligselskap der det er naturlig å vedlikeholde/bytte disse med annen frekvens enn tekkingen, men vi vurderer det som tilstrekkelig med utskifting samtidig som tak tekking. Utkast fra nedløpsrørene må vurderes nøyere, særlig i bakgård da det er nivå forskjell til kjeller og uten fall fra eiendommen. Påse at takvann ikke ledes inn mot bygningen og etterse dren.	**20** **25** **30**			**1 år**	**100**

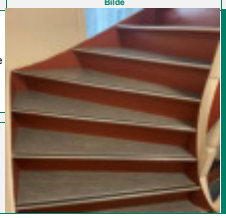
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
24	**261 Bordtakbeslag**	Her beskrives bordtakbeslag som er festet i overganger på tak og overgang inn mot tilstøtende eiendom, for å hindre vinden i å få tak mellom taktroet og taktekkingen. Antas å være fra da taket ble partiell utbedret i 2018.	Kontroll tiltak anbefales særlig ved hjørnet mot sør og skille mot nabo i nord. Det anbefales utskifting av alle beslag når tekking skiftes, grunnet at dette gir best oversikt på levetid og visuelt inntrykk i boligsameiet.		L	**46**	**16-20 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Benyttes unntaksvis ved behov og sjekkes ved kraftig vær forhold. Normalen er at disse beskrives skiftes med dobbel frekvens for tak tekking, renner og nedløp. Ytterligere kontroll av beslaget gjennomføres min. en gang pr. vedlikeholdsperiode og gjerne hvert 5.år. slik at bygnings konstruksjonen sikres mor vann inntrenging.	**20** **25** **30**			**6-10 år**	**100**

Fast Inventar

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
25	**271 Murte piper og ildsteder -Piper og ildsteder**	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Piper er vurdert utvendig fra bakkenivå, fremstår pusset med beslag. Det er trolig ikke pipeløp i tilknytning til alle boliger. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft. Pipene er i bruk og det er tilkoblede ildsteder. Over tak er pipe topp beslått med pipebeslag. Pipe er beslaglagt i 2018.	Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluker. Tiltaket bør minimum utføres årlig og bør inngå i vaktmesterens rutine.		L	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det opplyses at brannvesenet gjennomfører jevnlig kontroll og det er ikke gjort bemerkninger, men på befaring er det ikke påvist brannsikring på gulv til feieluke. Det er ikke meldt om lekkasjer rundt luker og pipe. Styret anbefales på generelt grunnlag å snakke med beboere om nedslag og funksjon, og omfang av ildsteder (alle eller stedvis bruk).	**10** **20** **30**			**6-10 år**	

Vedlikeholdsplan med økonomi

Trapper Balkonger mm

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
26	**281 Innvendig trapper - Trapper og repos**	Her er vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av tre. Repos og inntrinn/opptrinn i malt treverk med dekke av linoleum og anti skli. Undersiden av trappen er malt. Rekkverk og håndløper av tre.	Anbefaler tiltak til rekkverk med lav høyde for å sikre eiendommen mot fallskader, forholdet gjelder også utv. trapp. Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 90 cm (se TEK § 12-17. Rekkverk. for utfyllende beskrivelse). Rundsum til tiltaket med bakgrunn i sikring av HMS og styreansvar.		L	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Befart trapp fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvis slag – og slitasjeskader på underside trapp. Det er ikke oppført håndløper på begge sider av trapp, tiltak vurderes av styret. Trapp er svært bratt og med lav takhøyde.	**15** **20** **30**			**6-10 år**	**50 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
27	**282 Utvendige trapper - Trapper med støttemurer**	Trapper i naturstein inn mot terreng, smijerns rekkverk.	Rundsum til markering av trinn for utvendige - og innvendige trapper. Estimert kr 800 pr. trinn, utført i perioden. Forholdet er å anse som et nytt krav som kommer ila vedlikeholdsperioden, pris er derfor litt usikker pdd.		L	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Konstruert med naturstein og fremstår stabil. Trapp er ikke oppført med kontrast og trinnmarkering.				**6-10 år**	**70 000**

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
28	**360 Luftbehandling - Ventilasjon**	Her beskrives og vurderes ventilasjon i boligene. Hensikten med ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende innekima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene er i hovedsak utført med naturlig, og antatt mekanisk avtrekksventilasjon på våtrom.	Vedlikehold og rens av kanaler. Avsetter rundsum til en gangs rengjøring av ventilasjons kanaler i vedlikeholdsperioden og kontroll av rørføring i påforingsvegg til ventil.		L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er anbefalt periodisk kontroll av ventilasjon. Rør samler det seg smuss og skitt, anbefaler rens av kanaler hvert 10 år. Kalkulert forhold er estimert til 1800 pr. enhet.	**10** **15** **20**	Anta ca. kr 1 800 pr. boenhet - fjern denne tekst		**6-10 år**	**20 000**

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
29	**401 Elektro generelt - Internkontroll**	Det elektriske anlegget er vurdert i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.	Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 El-kontroll i bolig og næringsbygg. **Anbefalt intervall er minimum hvert femte år**. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene		L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.	**5** **10** **15**			**6-10 år**	**30 000**

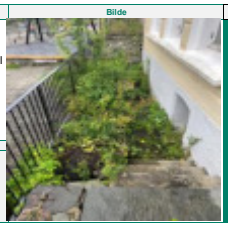
Diverse

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
30	**Utvendig stillas**	Her beskrives og forklares kostnaden for stillas for eiendommen. Det legges til grunn en gang for vedlikeholdsperioden. Det legges til grunn rigg kostnader, montering og to måneders leie. Grunnlag gjøres ved oppmåling i kart, og oppgis med areal (m2) og løpemeter (lm).	Kalkulasjon stillas, kr 170 pr. m2 for 2. mnd. Grunnlag: Høyde 10m, 37 lm - 370 m2 = 63 000. Ekstra kost for murerstillas.	Utføres ved oppføring stillas: 1) takvask, 2) kontroll tak & beslag, 3) rens renner, 4) fasade puss. 5) beslag vindu, 6) kontroll ventiler	L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Når man iverksetter gjennomføring, er det å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.	**10** **20** **30**			**6-10 år**	**100 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
31	**Fasadevask**	Det anbefales fasadevask hvert 2. år med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på bygnings kroppen og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	Fasadevask før maling av fasaden antas å ligge på ca. 50 000 og utføres sammen med oppføring av stillas. Vask av fasade før maling av riss kalkuleres ikke da dette ses på som del av sameiets felles arbeidsoppgave, dugnad.		L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er å anse som mindre viktig med fasadevask på bygg med pussede fasader, men bør utføres på forhånd av maling av fasade og maling av riss. Vurdering legger ikke til grunn kostnad til lift og stillas og anses som tilstrekkelig med vask en gang ila en vedlikeholdsperioder, men ikke denne perioden da det er beregnet ny puss.	**5** **10** **15**			**6-10 år**	**60 000**

Vedlikeholdsplan med økonomi

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
32	**Bunnledninger for sanitetsinstallasjoner - Støpejern**	Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som støpejerns rør. Ingen større påkostninger registrert/informert siden byggeår.	Det anbefales kamerakontroll av bunn- og uttrekksledninger i forbindelse med spyl av drens.				M	**46**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra byggeår og er rundt 122 år. Anbefalt brukstid på støpejerns rør type SA er 50 år. Antall skader referert til rørene må forventes å øke i årene som kommer. Bunn- og uttrekksledninger av støpejern har kortere levetid enn innvendige rør av samme type, men eventuelle lekkasjer får ikke samme konsekvens.	**20**	**40**	**60**			**2-5 år**	**20 000**

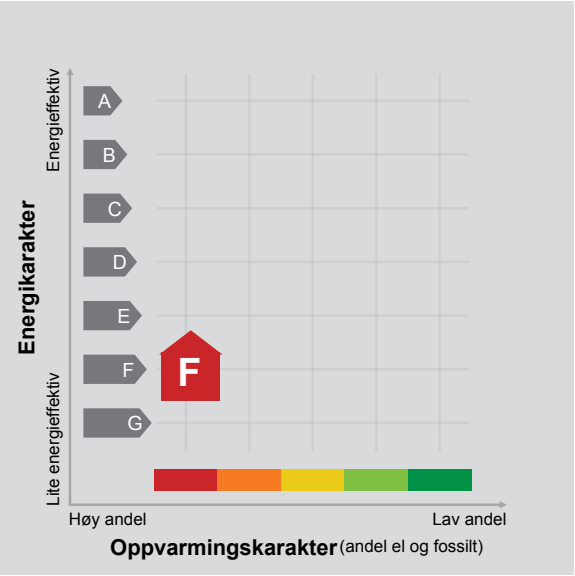
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
33	**Uteområder**	Vedlikeholdsplanen tar bygning som utgangspunkt, uteområder hensyntas ikke. Boligselskapet må påse at det ikke oppsettes vegetasjon som forringer kvalitet og levetid på bygningsmassen. Likeledes bør det jevnlig påses at det ikke vokser vegetasjon opp til utvendig kledning, og at det med dette holdes tilstrekkelig (ca. 15 cm) avstand fra kledning og terreng ol.	Forholdet bør jevnlig etterses. Rundsum settes til utstyr ol. Bilde: tomten fremstår med gjemmesteder for gnagere, forbedring av vegetasjon ses på som et tiltak mot rotter.				L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Naturlig del av vedlikeholdet er vedlikehold av beplantning og avkortning av gress, likeledes bør ugress hensyntas. Det antas at dette er en del av selskapets dugnadsinnsats!	**1**	**5**	**10**			**6-10 år**	**10 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
34	**Yttervegger - Maling**	Utbedring: Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype.	Punkt 13, kalkulert ny puss av fasade, dermed er ikke maling av fasade aktuelt før 10 år etter utført puss. Grunnlag: 370 m2 puss, kr 400 pr. m2. eks stillas- kr 150 000.				L	**46**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Bør males min. engang pr. vedlikeholdsperioden, styre må selv bestemme intervall.	**8**	**12**	**16**			**6-10 år**	

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Hauges gate 1B
Postnummer	5033
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	663
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139315359
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-119732
Dato	13.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

D_167_663_PLANKART_PLANINFO.PDF

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/663/0/0
Utlistet 05. mai 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
261219945	Grunneiendom	0	Ja	175,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380101	31	BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A	190710748	22.10.1987
5380003	31	BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5	190710747	10.11.1987
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988
5380105	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, HANS HAUGES GATE 22, DEL AV BAKKEGATEN 6 -8	190710746	29.09.1987

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	98,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	37,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,7 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,3 %
15750000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5380500	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, KVARTAL 12	3	190930108
5380600	30	BERGENHUS. GNR 167, STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING	3	190930262
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1745	139318560-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	07.04.2022	202121389

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/663/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Hans Hauges gate 1B

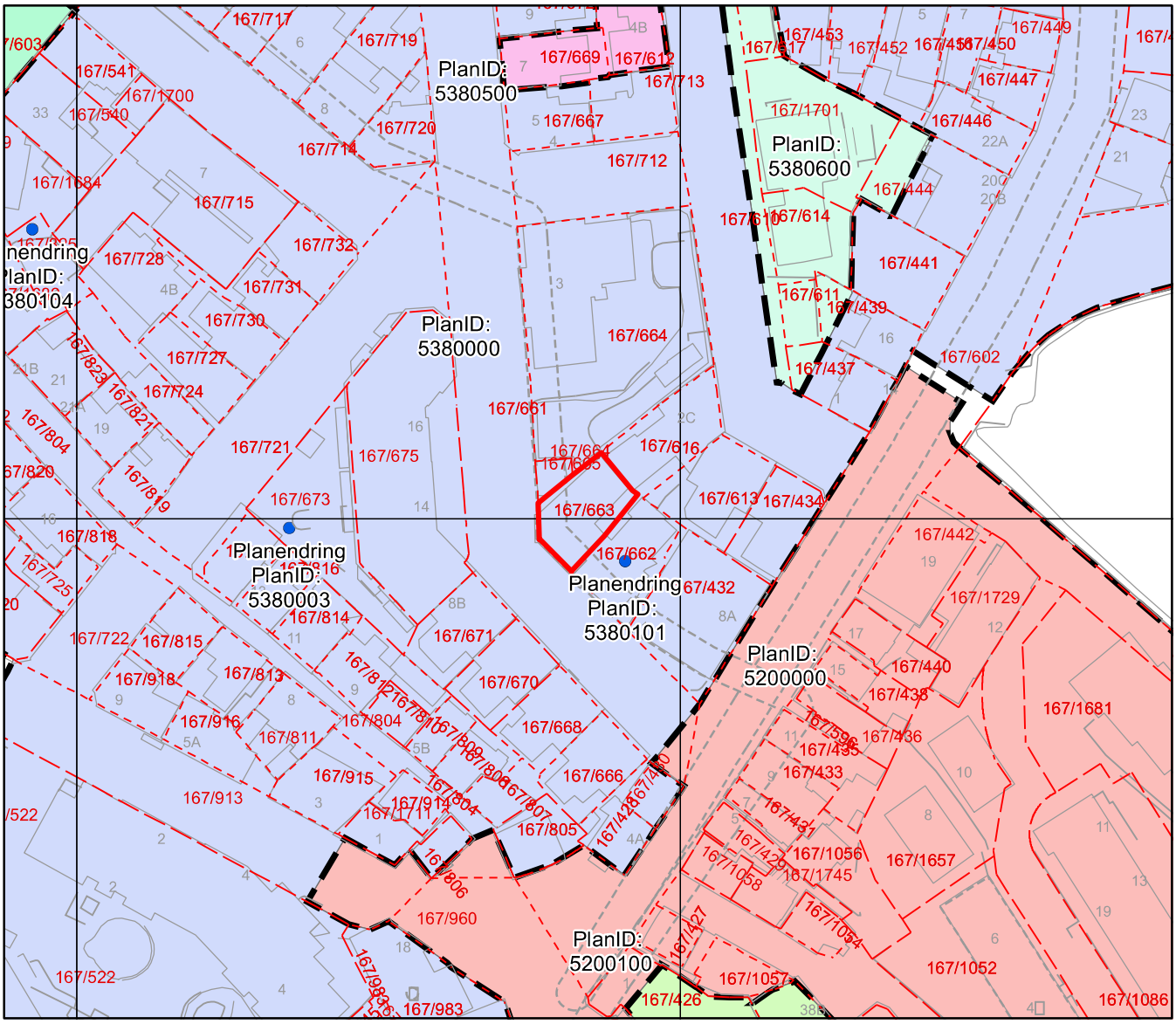
N

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:
5380000

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

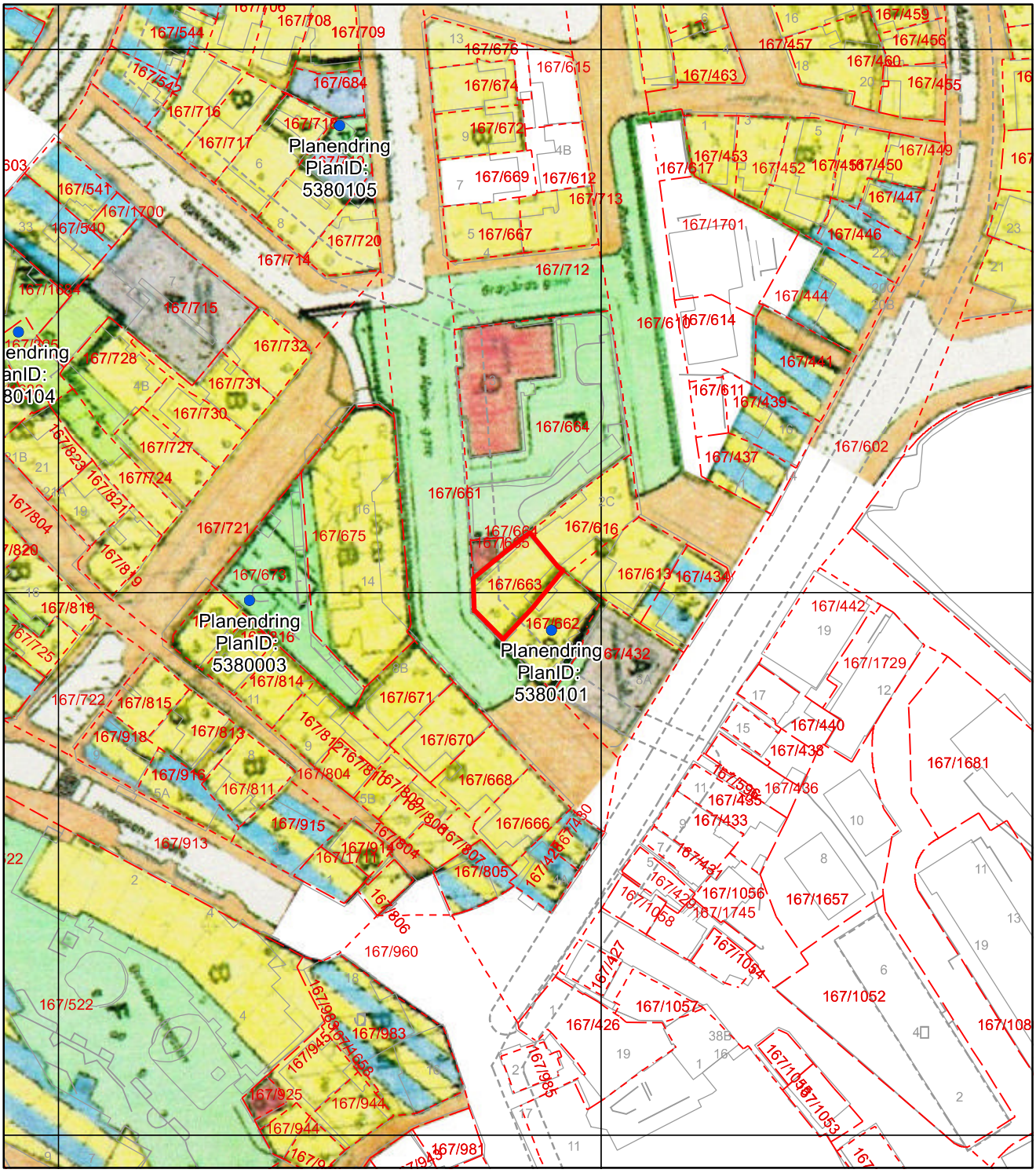
Arealplan-ID: 5380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/663/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Hans Hauges gate 1B

N

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

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- almennyttig formål
- bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei / parkering
- gangvei / fortau

FRIOMRÅDER

- park / lekeplass

FAREOMRÅDER

- stup

SPESIALOMRÅDER

- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

- felles lekeområde
- felles gjennomgang / rømningsvei
- felles avkjørsel / parkering

FORNYELSESOMRÅDER

1538 01 00 endringsnr.

STREKSYMBOLER M.V

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn. som foreslås revet
- ② etasjetall
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje
- grense for reguleringsendring

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGN.RÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1538 01 05	Hans Haugesgt 22 m.m.	12 08 1986	
1538 00 03	Baglergaten 1-5 m.m.	10 11 1987	
1538 01 01	Hans Haugesgt 1a	22 10 1987*	
1538 01 02	Reipslagergaten 1-5	24 11 1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m.m.	06 11 1987*	
1538 01 04	Del av Skuteviksv. 23 m.m.	10 06 1988*	
1538 01 06	Kryssel Nye Sandviksv./ Helgesensgt	09 06 1988*	

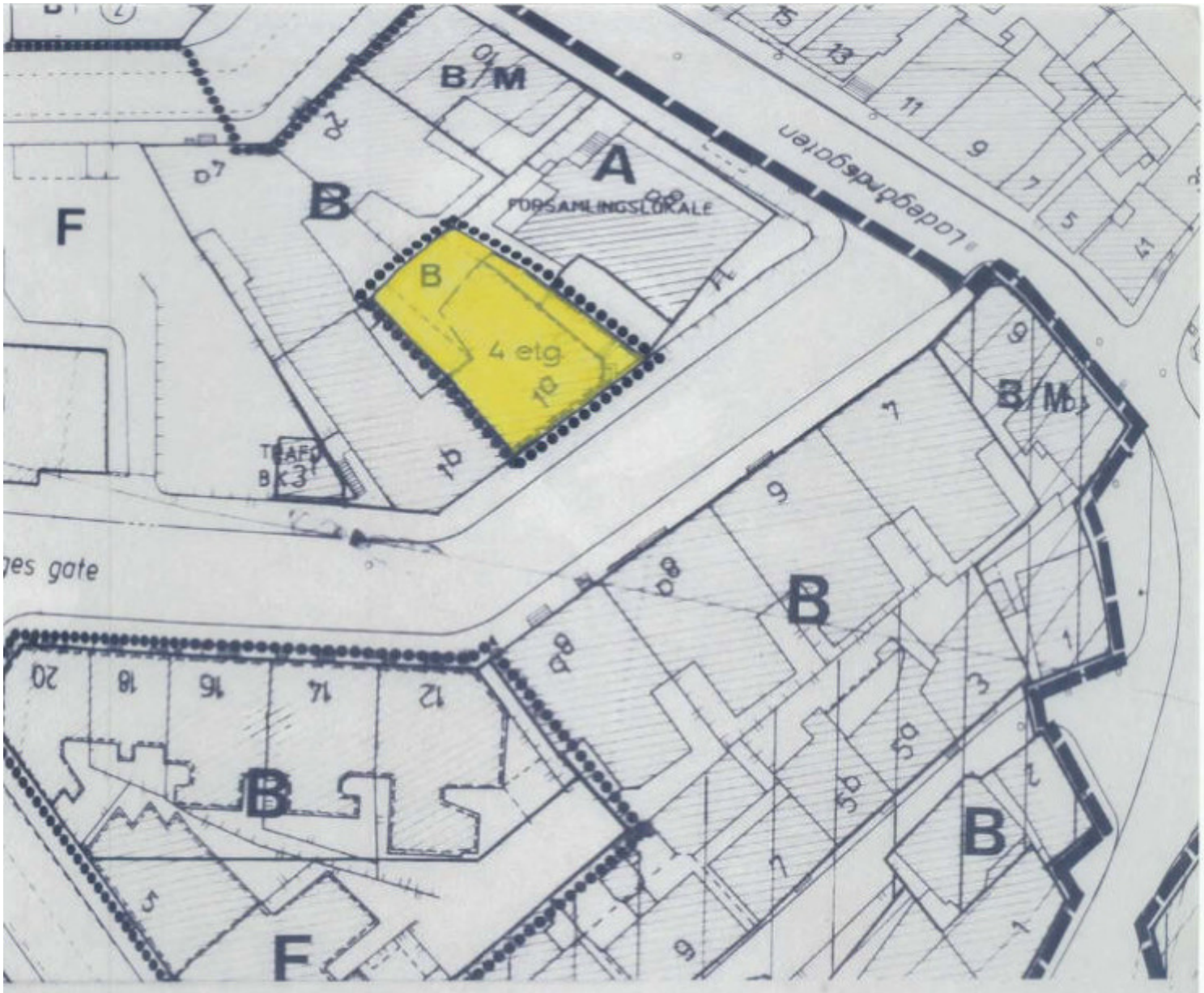
* fullmaktsvedtak

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING



TEGNFORKLARING:

B bolig
formålsgrense
grense for reg.endring

STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN

Hans Haugesgate 1a

Forslag til endret reguleringsplan

Planl.	
Tegn.	
Dato	25.6.87
Rev.	
Mål	1 : 500
Plan nr.	P.1 538 .01.01
Tegn. nr.	
Kartbl.	

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplanavdelingen

CUBUS a.s
Rosenkrantzgt. 3 5000 Bergen
Tlf. (05) 31 46 20
Gudrun Mathisen,
arkitekt MNAL

TEGN. AV	DATO	PROSJ. NR.	TEGN. NR.
I.L.	25.6.87	87038	04

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

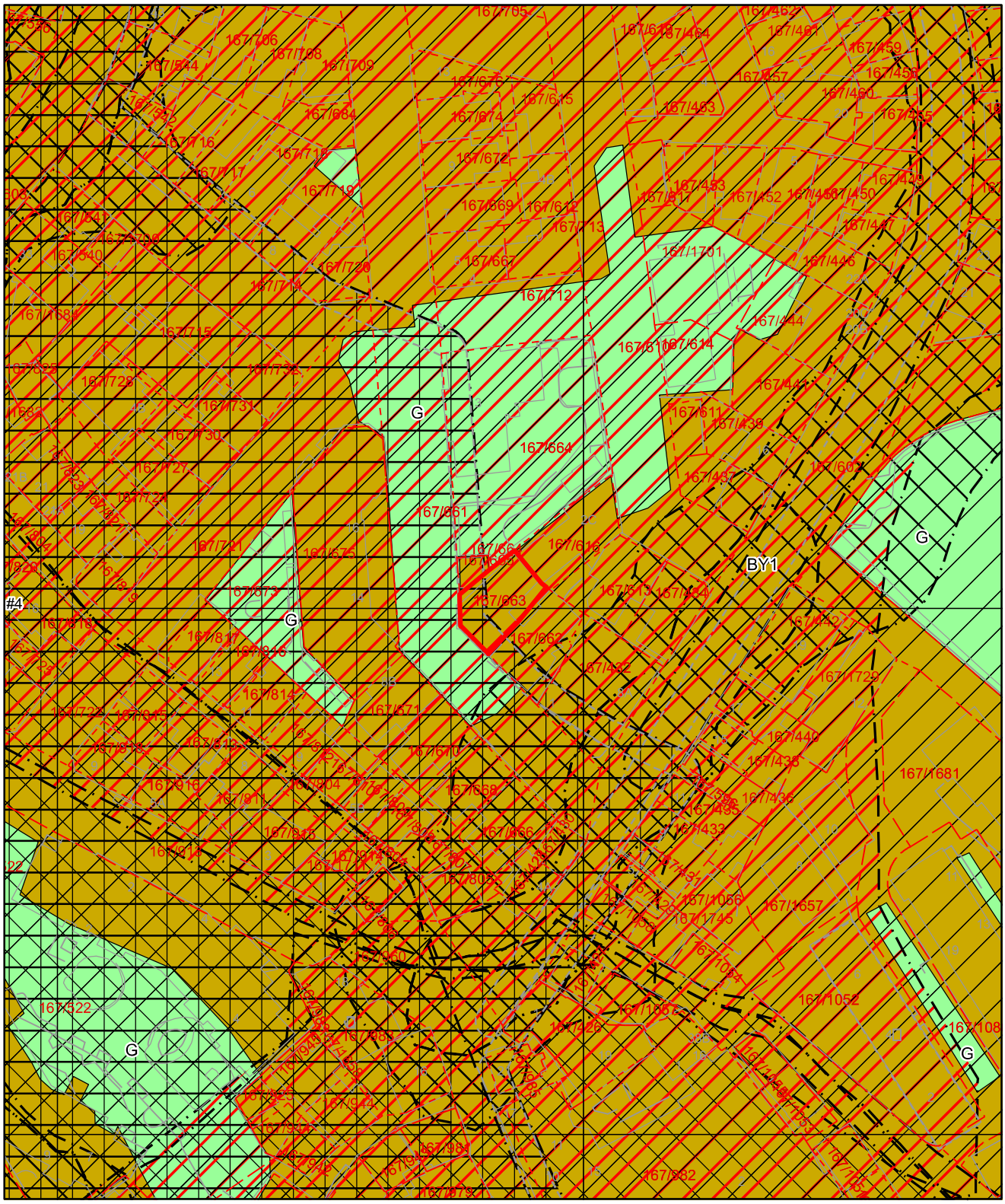
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/663/0/0
Adresse: Hans Hauges gate 1B

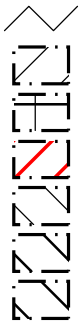
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

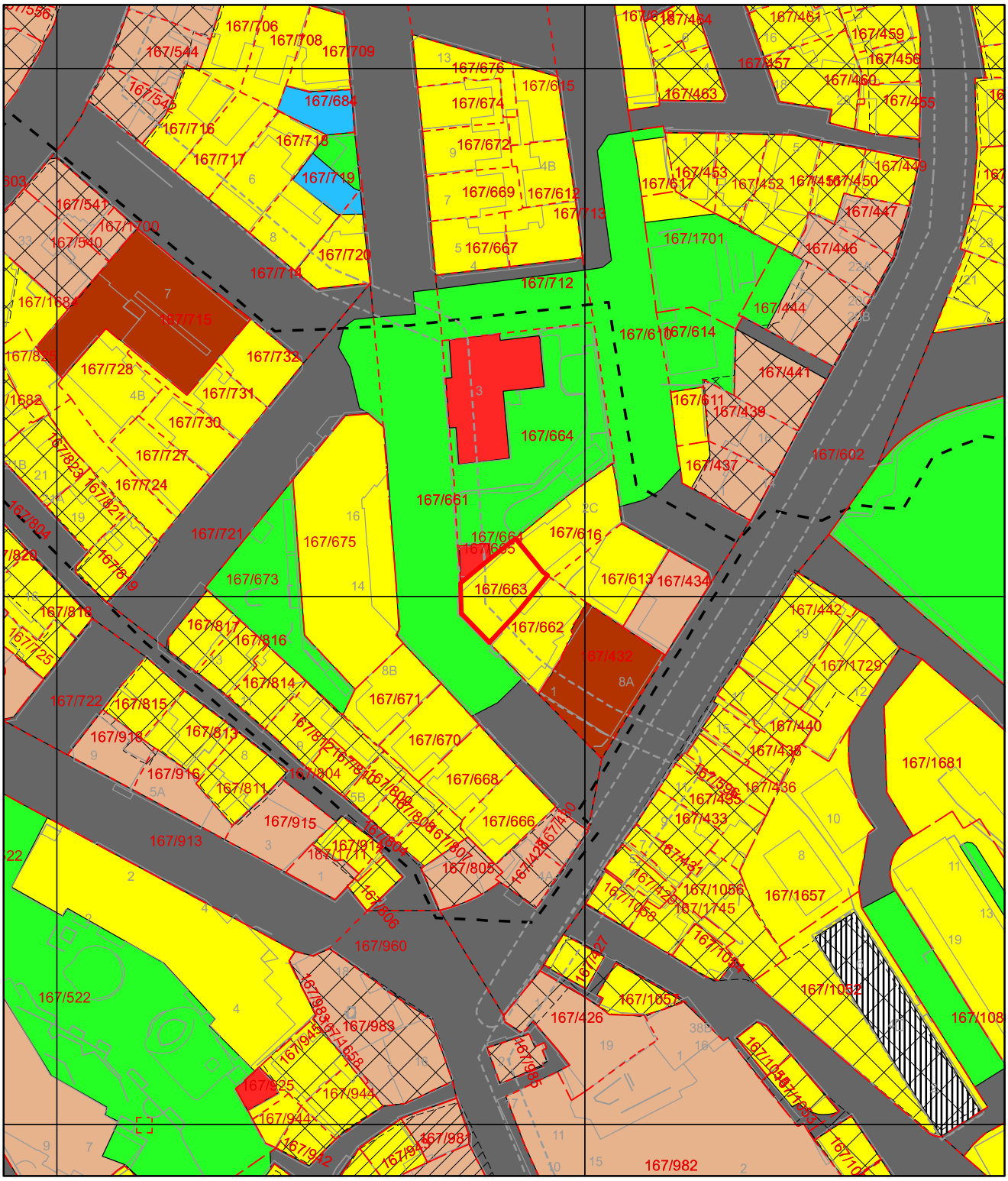
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/663/0/0
Adresse: Hans Hauges gate 1B

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vegareal (N)

BASISKART.PDF

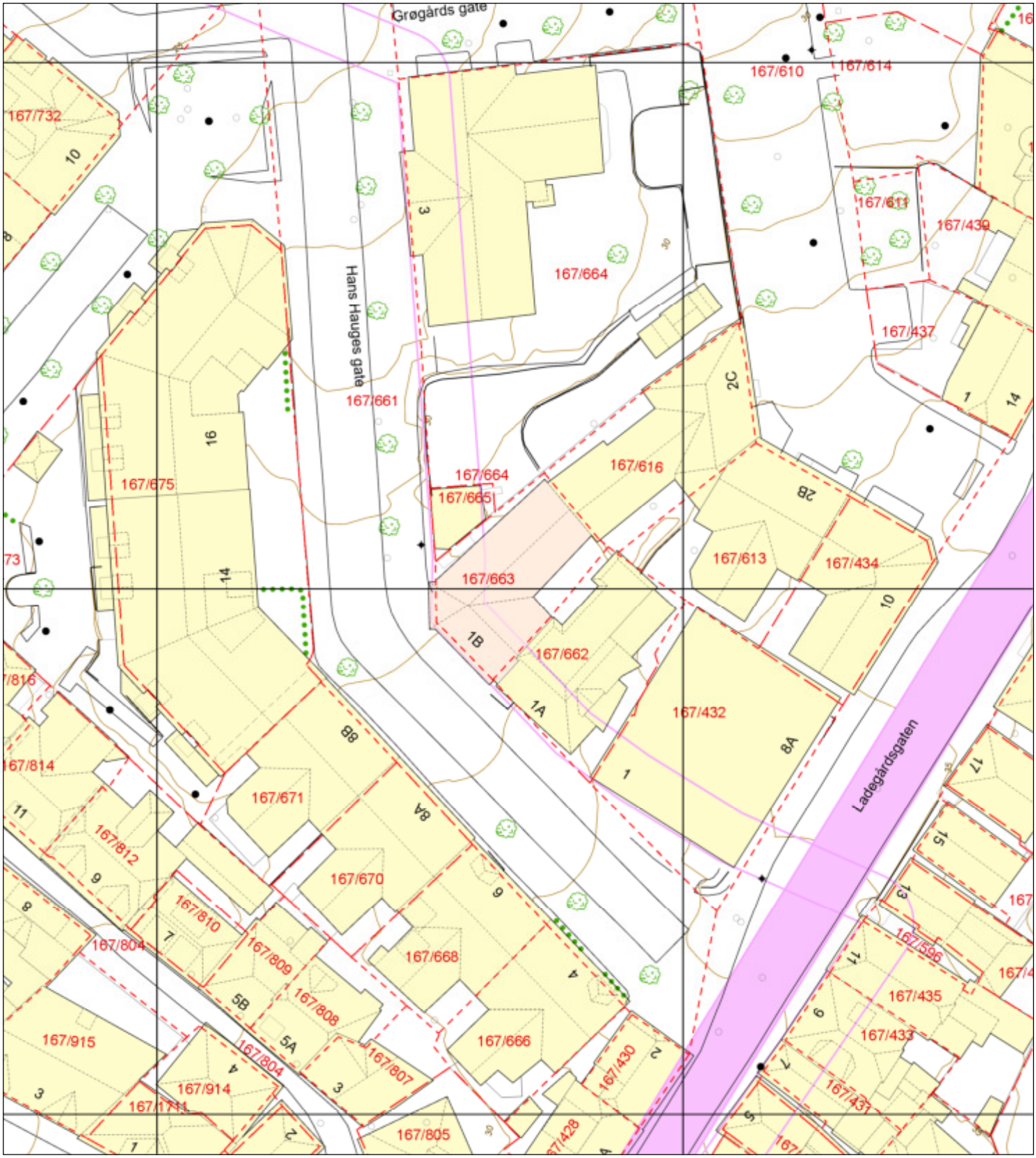
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/663/0/8
Adresse: Hans Hauges gate 1B, 5033 BERGEN

N



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hans Hauges gate 1B
Gnr. 167 Bnr. 663 Snr. 8 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0278

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Amalie Bakken
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 21 17 27
E-post: amalie.bakken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater