Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)
Kirkegaten 4, 5036 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 1922
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3749 **Eiendomsverdi ref nr:** TH7113

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

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms borettslagsleilighet i byggets 3. etasje. Bolignr. H0307.
Balkong på 6,1 m² med utgang fra stue.
Lagringsplass i kjeller på 1,3 m².
Fast parkeringsplass.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1992, og leiligheten har i hovedsak standard fra byggeåret, men det er utført noen oppgraderinger i de senere år. Innredningen på badet ble skiftet i 2024, og kjøkkenvasken er fra 2025. Ny innmat i sikringsskapet i senere tid. Overflater er i hovedsak fra byggeåret. I regi av borettslaget er fasaden i front rehabilitert. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Det må påregnes oppgraderinger av leiligheten dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

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 blant annet 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. Borettslaget har tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for 2026–36 utarbeidet av BOB. Rapporten for fellesdelene er ikke gjennomgått. 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 ligger i et etablert boligområde i Sandviken, mellom Bergen sentrum og byfjellet. Området består av typiske bergenshus og brosteinsbelagte gater. Kort vei til kollektivtransport, dagligvare, restauranter og treningssenter. Gangavstand til Støletorget med dagligvare, apotek, kaféer og kiosk. Bussforbindelser til Bergen sentrum og andre bydeler, og kort gangavstand til sentrum. Parker i nærheten, blant annet Meyermarken og parken nedenfor Krohnengsgaten. Turområder i nærheten, blant annet Stoltzekleiven, Sandviksfjellet, Fjellveien og Fløyen, med turstier videre over Vidden til Ulriken.

TOMT
Felles tomt på 3309,1 m² ifølge matrikkelen. Tomten eies av borettslaget og er opparbeidet med gressplen og belegningsstein. Tomten vedlikeholdes av innleid vaktmester.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger og fellesledninger. Disse vedlikeholdes av borettslaget.

PARKERING
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillader.
Gjesteparkering i Ekregaten og Kirkegaten.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig kledd med fasadeplater og kledning. Fasaden inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere i betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra byggeåret. Vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Dører:
Slett entrédør med laminert dørblad. Porttelefon. Balkongdør med isolerglass i malt trekarm fra byggeåret. Ytterdører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon, utvendig tekket med betongtakstein. Taktekking fra byggeåret. Taket er ikke besiktiget. Taktekking inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Balkong:
Vestvendt balkong på 6,1 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med belegg på dekke. Rekkverk i trekonstruksjon med stående bord og håndløper.

Trapper:

Beskrivelse av eiendommen

Felles trapper i betong med rekkverk i malt stål.

Heis:
Personheis (1300 kg / 17 pers). Heis vil bli skiftet neste år ifølge eier.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

3. etasje:

Entré/gang (7,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Porttelefon.

Kjøkken (7,7 m²)
Laminat på gulv, fliser over benkeplate og malte flater på øvrige vegger, malte flater i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri, belysning og stikkontakter under overskap. Hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra Villavent.

Soverom 1 (8,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,6 m²)
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap, veggskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. El. varmekabler, hardplastsluk og mekanisk avtrekk.

Innvendig bod (4,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (19,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong.

Soverom 2 (12,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert på badet.
Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad.
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater).
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

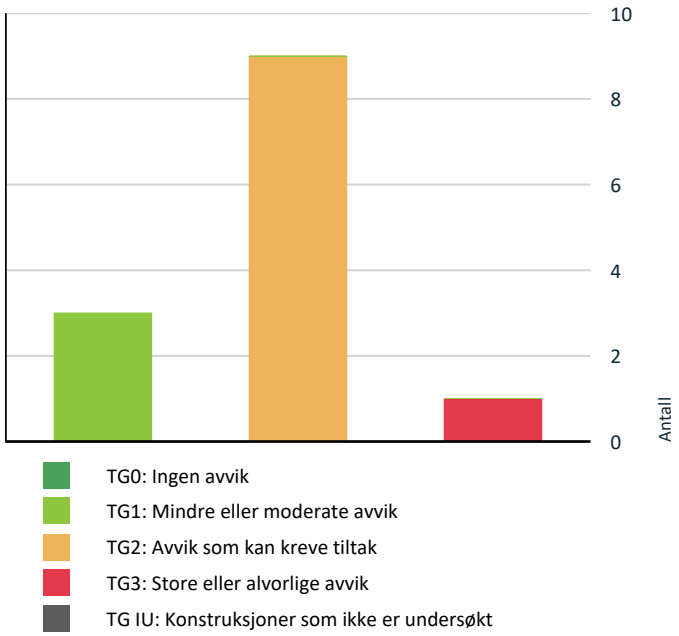
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

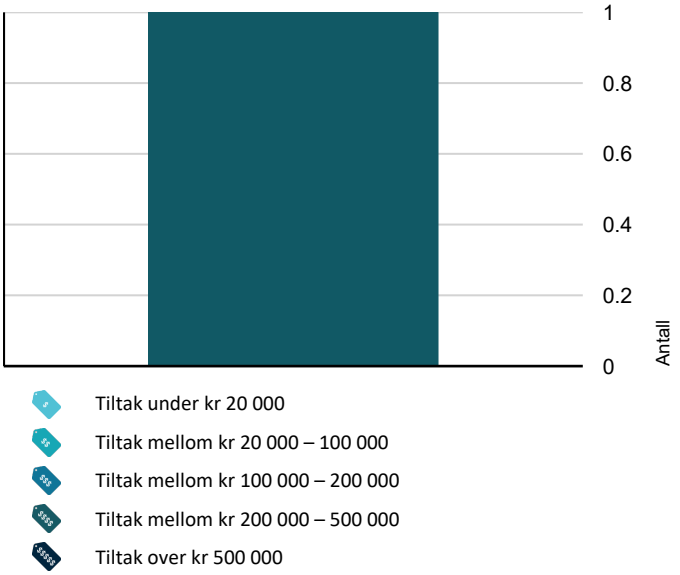
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,6 m²) > Generell Gå til side

Våtrommet er etablert før år 2000 og har opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Det er registrert slitasje og merker i gulvbelegget samt på baderomsplater, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasje og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt antas å være fra byggeåret 1992 og er dermed eldre enn 18 år. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen, men vanntett sjikt har nådd en alder der fremtidig funksjon er usikker.
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m, mot dagens krav på minimum 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Rekkverket er opprinnelig fra byggeåret. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (7,7 m²) > Overflater og innredning Gå til side

Fuktsvelling på skapdører under oppvaskkum.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (7,7 m²) > Avtrekk Gå til side

Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m, mot dagens krav på minimum 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Rekkverket er opprinnelig fra byggeåret. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1992

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader. Utskifting av vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Slett ytterdør med laminert dørblad. Porttelefon montert i entré/gang.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, fra byggeår.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader. Utskifting av balkongdører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 6,1 m². Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med belegg på dekke. Rekkverk i trekonstruksjon med stående bord og håndløper. Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 m.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt antas å være fra byggeåret 1992 og er dermed eldre enn 18 år. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen, men vanntett sjikt har nådd en alder der fremtidig funksjon er usikker.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m, mot dagens krav på minimum 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Rekkverket er opprinnelig fra byggeåret. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av vanntett sjikt på sikt. Vedlikeholdsansvar for balkonggulv bør avklares med borettslaget. Informasjonsheftet angir andelseier som ansvarlig for vedlikehold av altangulv.»

• Rekkverket tilhører fellesareal. Eventuell oppgradering, ved heving eller påbygg, håndteres og bekostes av borettslaget, og vil være naturlig å utføre ved en fremtidig oppgradering av balkongene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør mellom entré/gang og stue/kjøkken.

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år



Noe skjevstilling på skyvedør til kjøkkenet. Justering vurderes som vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap, veggskap, varmtvannsbereder, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, hardplastsluk og mekanisk avtrekk.

Bad fra byggeår.

Oppgraderinger:
- Ny innredning i 2024.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er etablert før år 2000 og har opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Det er registrert slitasje og merker i gulvbelegget samt på baderomsplater, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasje og registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet har passert forventet levetid, og slitasje i belegget sammen med avvikende fall gir økt risiko for fuktgjennomgang til tilliggende konstruksjoner. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Det må påregnes totalrenovering av våtrommet med nytt tettesjikt, sluk og fall utført etter gjeldende krav. Sluk skiftes av borettslaget ved slitasje og elde. Ved modernisering eller oppussing er utskifting av sluk og avløpsrør andelseiers ansvar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i kombinasjon med belegg fra byggeår.



Misfaring på belegg under varmtvannsbereder.



Hull etter innfesting av dusjvegger eller lignende i våtsonen.

3. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt inspeksjon gjennom eksisterende hulltakingspunkt i tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Det ble ikke registrert utslag på måleren. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (7,7 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap. Det er montert lekkasjesensor under oppvaskkum.

Hvitevarer:
• Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
• Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Whirlpool
• Frittstående kjøleskap med frysedel fra Beko.

Integrert ventilator fra Villavent.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Oppgraderinger:
- Ny vask og lekkasjesensor fra 2025.

Tilstandsrapport

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvelling på skapdører under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Dører med fuktsvelling bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.



3. ETASJE > KJØKKEN (7,7 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

Vurdering av avvik:
• Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilatorer har erfaringsmessig lavere kapasitet enn nyere modeller, og funksjonssvikt kan oppstå uten forvarsel. Utskifting av ventilator må påregnes på sikt eller ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert i luke på soverom 1.

Andelseier har ansvaret frem til stoppekran. Rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, og felles rør og kanaler, ligger hos borettslaget.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres

dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Andelseier vedlikeholder vifter og aggregater som står i boligen. Felles kanaler ligger hos borettslaget, og BOBs tilstandsrapport for fellesarealer omfatter ventilasjon.

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.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service og vedlikehold per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på badet.

Bereder fra byggeår.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A, 5 kurser på 15A og 2 kurser på 10A.

Ny innmat i sikringsskapet i senere tid.

BELYSNING
Vanlig belysning.

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

Se innledning for øvrig oppvarming.

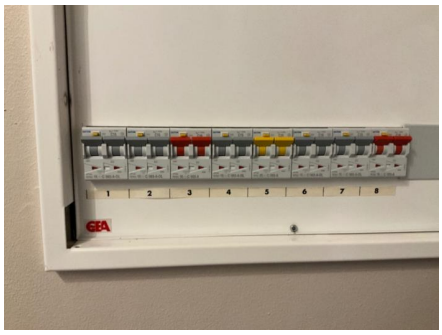
Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Eier er spurt om installasjonsår eller siste totalrehabilitering, om sikringer ofte løses ut, om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og om kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer. Det er ikke opplyst om avvik utover det som fremgår av rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

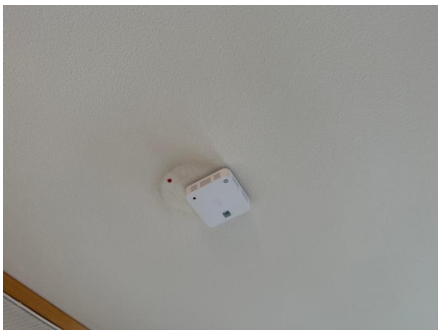
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Ifølge forskrift om brannforebygging § 7 skal alle boliger ha minst én røykvarsler og manuelt slokkeutstyr som dekker alle deler av boligen.

Det er ikke mottatt brannprosjektering for boligen. Bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter, og dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK17), som bygget ikke vil innfri.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer med anlegget. Fellesanlegg inngår i borettslagets drift- og vedlikeholdsansvar.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m, mot dagens krav på minimum 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Rekkverket er opprinnelig fra byggeåret. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket tilhører fellesareal. Eventuell oppgradering, ved heving eller påbygg, håndteres og bekostes av borettslaget, og vil være naturlig å utføre ved en fremtidig oppgradering av balkongene.

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

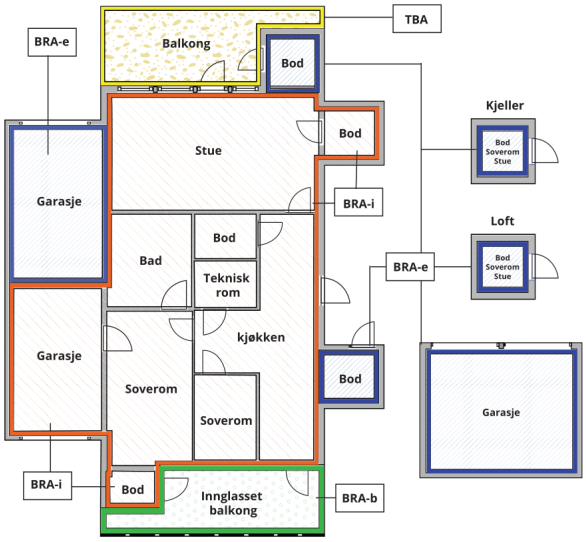
Hva er måleverdig areal?

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 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

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	68			68	6
SUM	**68**				**6**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang (7,8 m²), kjøkken (7,7 m²), soverom 1 (8,9 m²), bad (6,6 m²), innvendig bod (4,4 m²), stue (19,0 m²), soverom 2 (12,0 m²)		

Kommentar

AREALOPPSTILLING

3. etasje:
BRA-i: 68 m²
TBA: 6 m² (balkong)
Romfordeling BRA-i: Entré/gang (7,8 m²), kjøkken (7,7 m²), soverom 1 (8,9 m²), bad (6,6 m²), innvendig bod (4,4 m²), stue (19,0 m²), soverom 2 (12,0 m²)

Sum:
BRA-i: 68 m²
BRA: 68 m²
TBA: 6 m²

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet i leiligheten.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
3. etasje: ca. 2,39 meter målt i stue.

Øvrige arealer:
Felles trimrom, felleslokale med kjøkken og gjesteleilighet. Lagringsplass i kjeller med gulvflate på ca. 1,3 m². Lagringsplassen er et avgrenset område uten vegger, markert på gulvet, og er ikke måleverdig. Arealet inngår derfor ikke i BRA.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Elin Karin Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1922		0	3309.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Kirkegaten 4

Hjemmelshaver
Kirkegaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0307/Kirkegaten Borettslag	956314585	H0307	BOB BBL	Gabrielsen Elin Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	05.10.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.10.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.10.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.10.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	Intern revisjon
3	07.10.2026	
4	07.10.2026	Oppdatert år for innredning på bad

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Kirkegaten 4, 5036 BERGEN

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
ZMegleren	2260161	07.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Elin Karin Gabrielsen	Leilighet	12.2024

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	5 måneder
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	Kirkegaten 4 borettslag

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ved tidligere montering av baderoms skap var det skrudd en skrue inn i vannrør. Ingen lekkasje før skruen ble fjernet for oppgradering av bad.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Skiftet toilett på bad av rørlegger.

Hva ble gjort og når?	2024, skiftet baderomsmøbler av firma: VVS Montasje Service AS,
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2024 skiftet baderomsmøbler av VVS Montasje Service AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Skadedyr	
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Planer og godkjenninger	
11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	Det skal skiftes heis neste år.

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Skifte heis neste år.
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elin Karin Gabrielsen	**2026-10-07**

Identification

Elin Karin Gabrielsen

Signicat

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

Nabolagsprofil

Kirkegaten 4 - Nabolaget Rosegrenden/Kirkegaten - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Kirkegaten Linje 18	0 min 0 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	7 min 0.5 km
Bradbenken kai Linje BEF	14 min 1.1 km
Byparken Linje 1, 2	24 min 1.9 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	24 min 1.9 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	4 min 0.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km

«Rolig og fint område»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

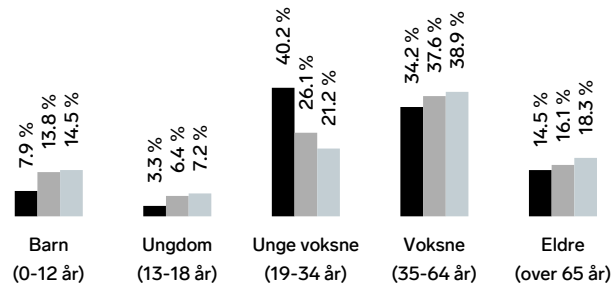
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosegrenden/Kirkegaten	1 350	962
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 62 barn	9 min 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Sandviken Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Bunnpris Mulen Søndagsåpent	5 min 0.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

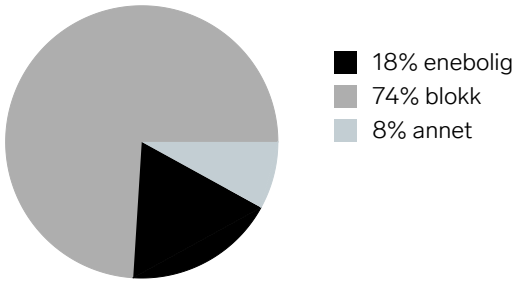
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Søre almenning Ballspill	3 min 0.3 km
Meyermarken balløkke grus Ballspill	5 min 0.3 km
MOVA Sandviken	11 min
Norrønahallen	11 min

Boligmasse



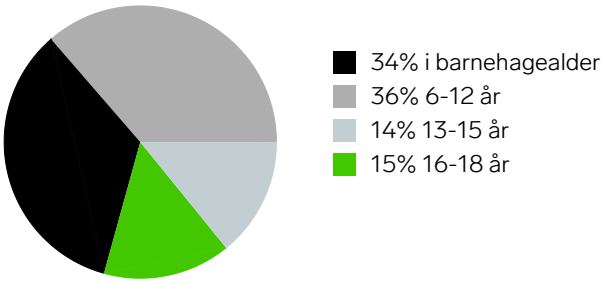
«Kort vei til sjø og fjell. Urbant miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Galleriet	21 min
Sandviken apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



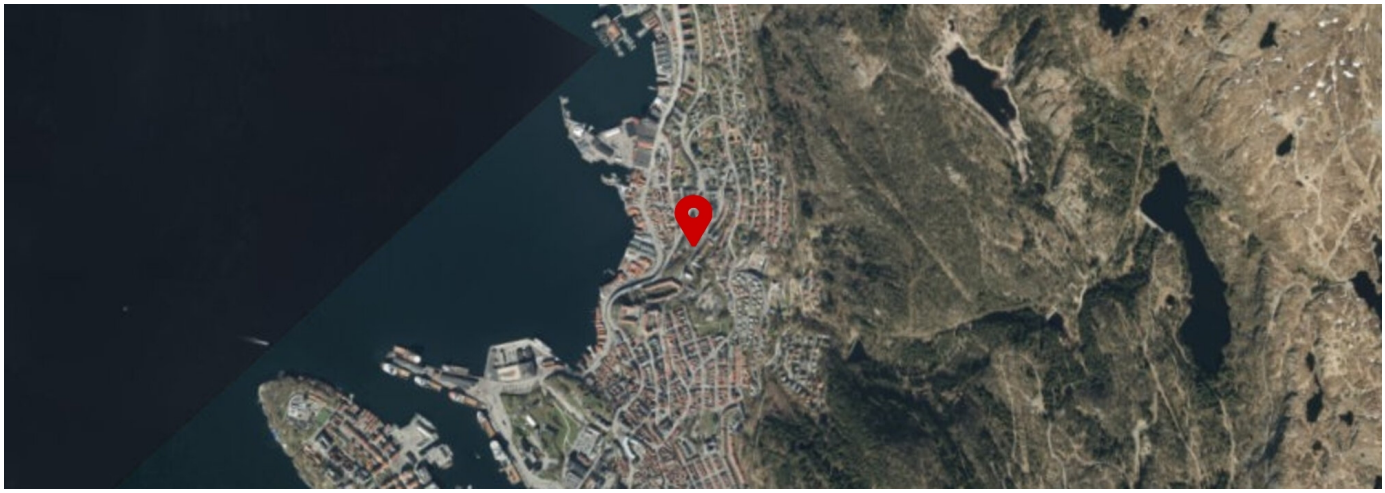
Familiesammensetning

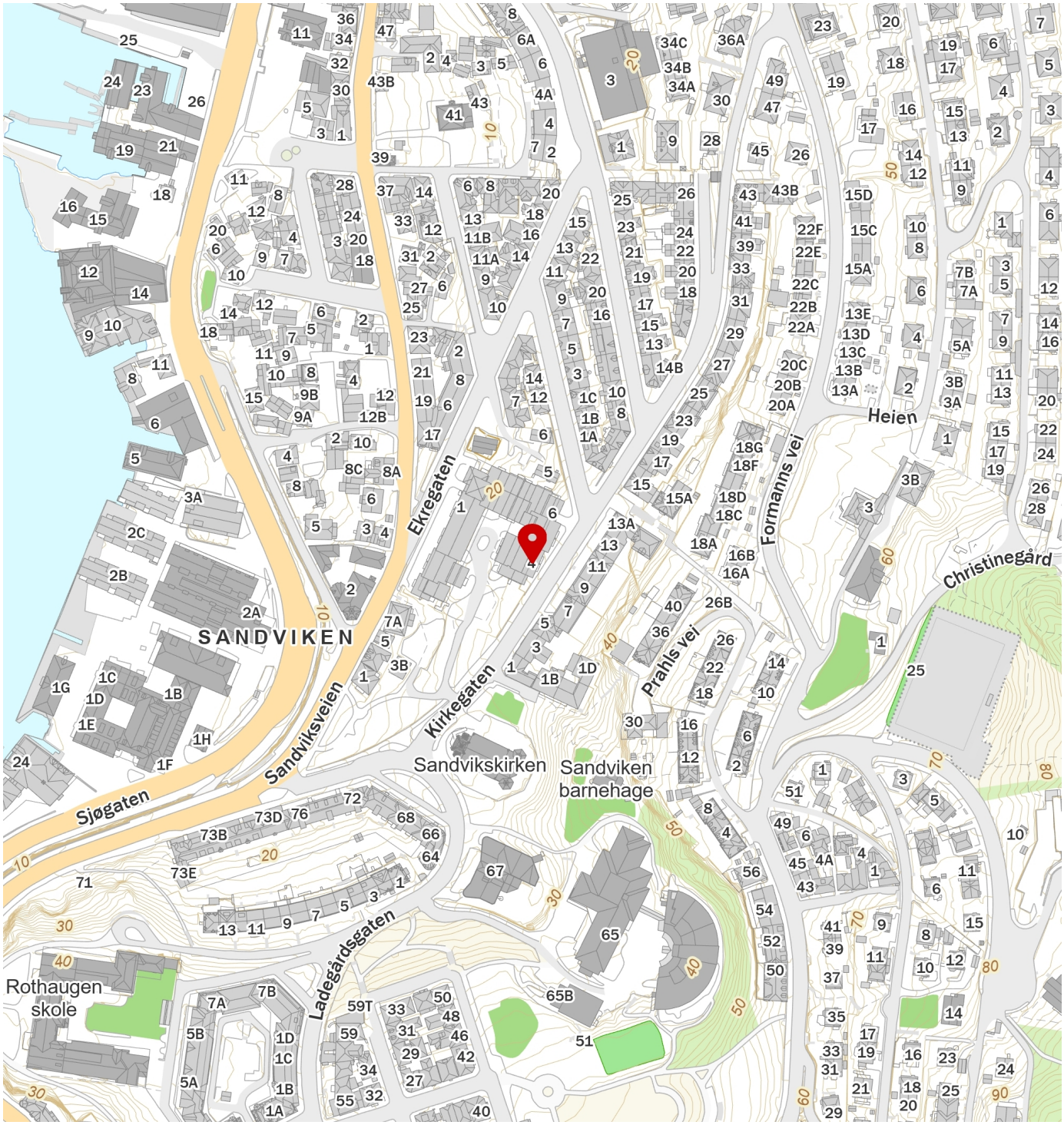


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

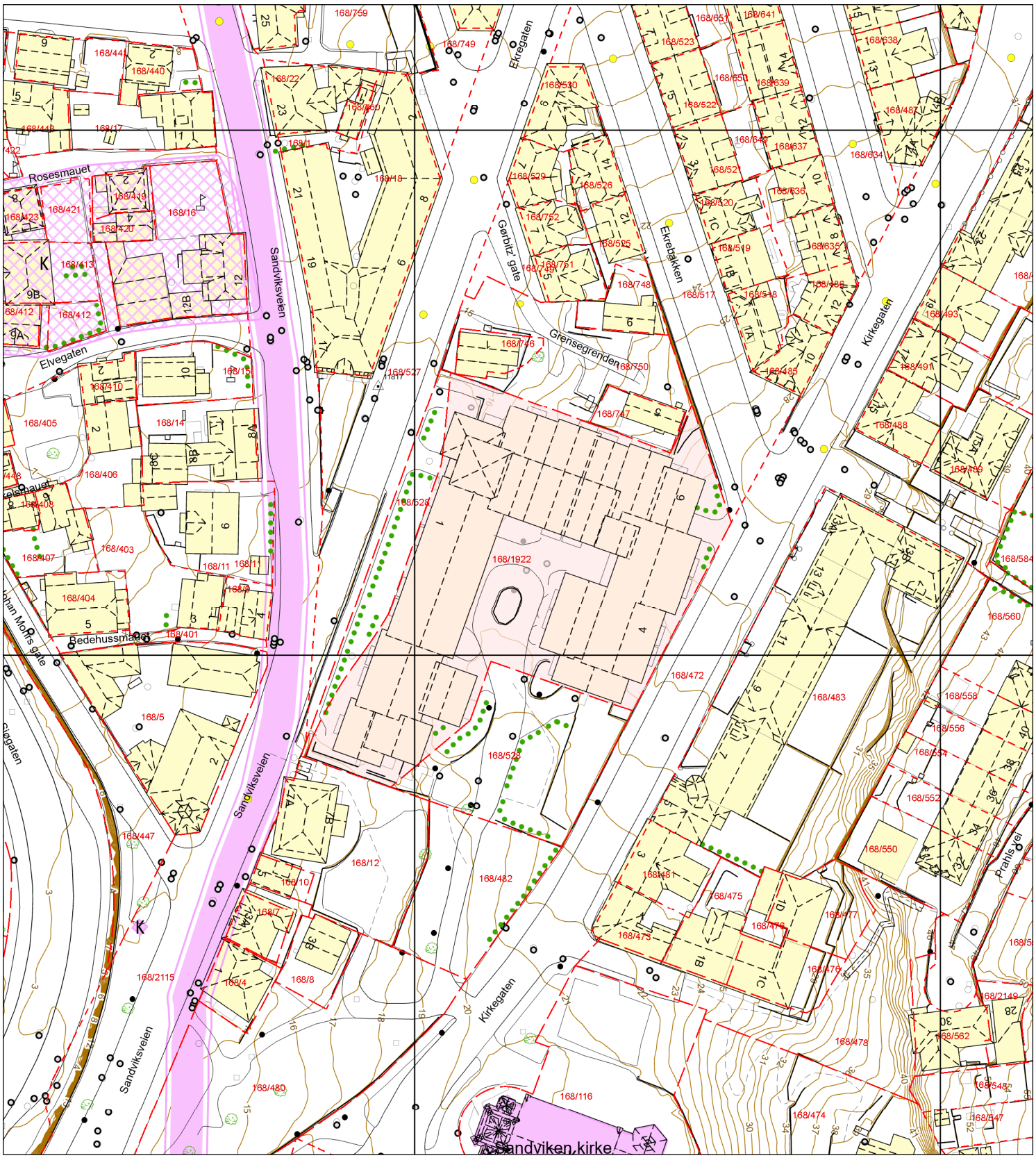
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1922/0/0
Adresse: Kirkegaten 4, 5036 BERGEN m.fl.

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

v1-2022

Oppdatert: Husordensregler pkt.4-7-8-9, side 2
Viktige telefoner: Heisalarm og ny forretningsfører, side 6 & 7
Tilføyelser: Husordensregler pkt.4 siste ledd.
Øvrig info: Nøkler og Postkasser side 5.
Viktige telefoner: Skadealliansen side 7.

Sandviken 18. oktober 2022

KIRKEGATEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEGATEN BORETTSLAG

1. Alle som bor og oppholder seg i Kirkegaten Borettslag skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som er gitt.

2. Alle ytre dører skal være låst til enhver tid for å hindre uønsket tilgang til korridorer og garasje. Vent til du ser at dør eller port er lukket.

3. Arbeid som medfører sjenerende støy må ikke forekomme etter kl. 20, og ikke på søndager / helligdager. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg / TV må ikke være til sjenanse for naboene. Sjenerende støy i korridorer og leiligheter er ikke tillatt.

4. ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET
   I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.
   I brev fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:
   Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.

Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av sikringsskapet og det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.
Porttelefon er også å anse som en del av det elektriske anlegget i en leilighet.
Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere gjennom Husordensreglene.
For øvrig vises det til Borettslagets vedtekter om vedlikehold, punkt 5. der også øvrig vedlikehold i leilighetene er omtalt, så som rør, toaletter, varmtvannsbeholder osv.
Ved eventuelle vannlekkasjer/skader i leilighet eller øvrig i bygget kontaktes Skadealliansen A/S som har kontakt med Gjensidige.

5. Tepper, sengetøy o.l. kan ikke ristes eller henges til lufting fra vindu eller altan. Tøy som henges til tørk på altan må plasseres så lavt at det ikke er synlig fra gaten. Det må ikke luftes fra leilighet ut til korridor.

6. Avskjerming av altaner kan bare skje etter felles opplegg. Det samme gjelder markiser.

7. Tunet skal ikke brukes til parkering, bortsett fra 2 plasser ved vaktmester-håndtverkerskilt i tiden kl.1600-2200 hverdager og hele dagen frem til kl. 2200 helg og helligdager, begrenset til 2 timers varighet og med parkeringskort.
   Borettslaget har også en gjesteparkeringsplass ved siden av garasjeporten, den kan brukes alle dager, begrenset til 2 timers varighet og med parkeringskort.
   I tillegg har vi en plass i garasjen ved leie av fellesrom eller gjesteleilighet.

8. GARASJEANLEGG

   - Garasjen skal til enhver tid være låst.
   - Det er ikke tillatt å bruke garasjen til reparasjoner, vask av bil, lager eller annen virksomhet.
   - Parkeringsplassen skal ikke benyttes til annet enn parkering av kjøretøy, ett sett dekk og ev. takgrind.
   - Røyking er forbudt i garasjen.

- Se for øvrig parkeringsregler i henhold til vedtektenes punkt 12-2.

9. Bossrommet skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall. Der er egne containere for papir, plast og restavfall, konteiner for glass og metallemballasje fra BIR er plassert ved gjesteparkeringen ved siden av garasjen .

10. Dyrehold må i hvert enkelt tilfelle forelegges styret.

11. Ordensreglene kan endres av styret.

ORDENSREGLER FOR LEIE AV GJESTELEILIGHET KIRKEGATEN BORETTSLAG

Alle beboere i Kirkegaten borettslag kan leie gjesteleiligheten til besøkende gjester.

Maksimum leietid pr. gang er 1 uke. Den kan forlenges med 1 uke til dersom det ikke er andre beboere som har bestilt i den aktuelle perioden.

Prisen er kr. 300 pr. døgn. Det er mulig å leie en garasjeplass i tilknytning til gjesteleiligheten, kr. 50 pr. døgn.

Utleie avtales med Elin Marie Jersin, telefon 938 19 912. Hun leverer også ut nøklene. Dersom hun er bortreist, gjøres avtalen med Anne Grethe Hammer, telefon 478 76 704. Tidspunkt for utlevering og tilbakelevering av nøklene + betaling avtales med den utleieansvarlige.

Den beboer som leier gjesteleiligheten til sine gjester, står ansvarlig for at leiligheten forlates i den stand den var ved overtagelsen. Kjøkken, bad og wc rengjøres, kjørler vaskes og gulvene rengjøres. Boss fjernes.

Eventuelle skader må erstattes, og det er beboeren som har leid leiligheten som er erstatningsansvarlig.

Leietageren må selv sørge for sengetøy, håndklær, toalettpapir, såpe o.l.

Det er ikke tillatt å røyke i leiligheten.

For øvrig vises til «Husordensregler for Kirkegaten Borettslag».

ORDENSREGLER FOR FELLESROMMET

Generelle regler

a) Det er ikke tillatt å røyke i fellesrommet.
b) Deltagerne i arrangementer må ikke oppholde seg i korridoren utenfor fellesrommet.
c) Ta hensyn så naboene ikke blir forstyrret.
d) Alle arrangementer må avsluttes senest kl. 01.00.

Utleie til privat arrangement

a) Etter bruk vaskes alt av servise og bestikk i oppvaskmaskinen og settes deretter på merket plass.
b) Bord og stoler tørkes av og settes på rett plass.
c) Toalett, vask og speil rengjøres og papirkurv tømmes.
d) Alt boss legges i plastsekk og plasseres i bossrommet.
e) Alle gulv må rengjøres med mopp. (Vanlig vask skader bonede gulv.)
f) Det er ikke tillatt å fjerne noe fra fellesrommet.
g) Det er ikke tillatt å parkere på tunet eller i innkjørselen.
h) Det er ikke tillatt å kjøre inn på tunet etter kl. 23.00
i) Røyking er kun tillatt på plattingen utenfor fellesrommet. Sigarettstumper skal i askebegeret.
j) Eventuelle skader må erstattes.
k) Fellesrommet skal leveres tilbake i den stand en overtok det.
l) Brudd på ordensreglene kan medføre at leier blir nektet å leie fellesrommet for fremtiden.

Leie

a) Leie for fellesrommet med kjøkken er kr. 500 pr. døgn.
b) Det er mulig å leie en garasjeplass i tilknytning til privat arrangement, kr. 50 pr. døgn.
c) Avtale om leie gjøres med Elin Marie Jersin, telefon 938 19 912. Dersom hun er bortreist, gjøres avtale med Anne Grethe Hammer, telefon 478 76 704. Tidspunkt for utlevering og tilbakelevering av nøkler + betaling avtales med utleieansvarlig.

Øvrig informasjon til beboere i Kirkegaten Borettslag

Dette er en oppdatering av heftet som ble utdelt for en del år siden.

Vedlikehold
Det er ingen felles plikter i borettslaget. Men som beboer har du ansvar for å vedlikeholde leiligheten og dører, vinduer, elektrisk- og sanitæranlegg og altangulv. Dersom det følger av lov eller forskrift at arbeidene må utføres av fagkyndige, f. eks. rørlegger eller elektriker, plikter andelseieren å engasjere en som har de nødvendige kvalifikasjoner til å utføre arbeidet. (Borettslagsloven).
Dette er spesielt viktig i bad / våtrom, for å forhindre lekkasjer.

Vaktmester
Borettslaget har vaktmester tirsdager som bl.a. tar seg av kosting, spyling og snørydding samt vedlikehold av dører i fellesarealene og skiftning av lyspærer i ganger og fellesrom. Vaktmesteren skifter også batteri i røykvarslerne inne i leilighetene en gang pr. år, og selve røykvarsleren hvert 10. år. I spesielle tilfeller kan vakt-mesteren kontaktes for å hjelpe den enkelte beboer. Da betales han pr. time av beboeren. Telefon 911 56 659 (Rune).

Nøkler
Beboerne må selv erstatte tapte nøkler. For å bestille nye nøkler må du kontakte styrelederen.
Dersom du låser deg ute, må du kontakte ReliSec, tel.55602909 evt. 03765. Kostnad belastes den beboer det gjelder pr. gang.

Postkasser
Navneskilt til de nye postkassene bestilles via vaktmester eller styret. De lages og settes på av en av de nevnte.

Trimrom
Trimrommet kan benyttes av husets beboere alle dager unntatt tirsdager og torsdager ca. kl. 11.00 – 13.00, eller hvis fellesrommet er leid ut. I trimrommet er også et lite bibliotek til felles avbenyttelse. Rommet er avlåst, men du kan bruke din egen nøkkel til å komme deg inn.

Hagegruppe

Borettslaget har egen hagegruppe som jobber for å holde det pent og trivelig på uteområdene. Ønsker du å delta, kontakte Geir Haugland, telefon 971 16 067.

Sikkerhet
ReliSec har ansvaret for vaktholdet i borettslaget. De går vaktrunder og kontrollerer korridorer og garasje. De kan kontaktes for assistanse i vanskelige situasjoner. Bomiljøvekterens telefon nummer er 55602909 evt. 03765.

Det er montert video-overvåkingsutstyr ved hovedinngangen i Kirkegaten, inngangen i Ekregaten og i garasjeinnkjørselen. All informasjon blir slettet etter syv dager.

SLIPP IKKE INN UVEDKOMMENDE.
For å sikre beboerne og deres eiendeler best mulig, er det viktig at en ikke slipper uvedkommende inn i bygningen. Her har alle et ansvar. Vent til du ser at ytterdør / garasjeport lukker seg før du fortsetter. Dersom dørene ikke lukkes automatisk, må det gis beskjed til styre eller vaktmester.

TV / bredbånd / strøm
Borettslaget har felles opplegg for kabel-TV og bredbånd, modem, dekoder og trådløs ruter skal følge leiligheten og ikke tas med ved flytting. Leverandør er Telenor/Canal Digital. Feilmelding telefon 06090. Borettslaget har individuell avlesing av strøm via mobilnett til BKK.

Deltagelse på møter
På generalforsamlinger og beboermøter har alle beboere møterett og talerett.
Ved avstemninger kan kun andelseiere delta.
Vedtektene var sist oppdatert 25/5 – 2022.

Viktige telefoner

Vaktmester	Rune	911 56 659
Heisalarm	Otis/Ing. Knudsen	55 19 10 20

Rørleggerfirma	Olav Mørner	55 34 09 33
Vakttelefon	«	932 32 942
Skadealliansen A/S Bergen	Døgnvakt	02485
Elektriker	Edvin Larsen	55 91 37 45
Låsgruppen	Certego	55 38 93 00
Vakttelefon	«	900 87 975
Garasjeport	Assa Abloy	55 13 78 60
Vakttelefon	«	228 83 256
Glassmester	Glassbjerget AS	55 29 81 91
Døgnservice	«	55 20 08 90
Vaktselskap	ReliSec	55 60 29 09 (03765)
Forretningsfører	Kristine Pedersen Fjeld	48 27 96 18

Kommunens servicekontor 55 95 13 30
Åpent kl. 07.30 – 09.00 for beboere i kommunale leiligheter

Brann	110
Politi	112
Ambulanse	113

Styret i Kirkegaten Borettslag 2018 / 2019

Styreleder	Harald Eliassen	915 32 994
Nestleder	Solveig S. Thuland	915 57 450
Styremedlem	Marit Tokheim	480 96 643
Styremedlem	Geir Haugland	971 16 067
Styremedlem	Tormod Lerøy	950 77 822
Varamedlem	Elin Marie Jersin	938 19 912
Varamedlem	Anne Grethe Hammer	478 76 704

Vedtekter

for Kirkegaten borettslag org. nr. 956 314 585 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den	10. oktober 1989
Endret på generalforsamling den	20. august 1992
	18. november 1992
	23. mars 1995
	14. april 2005
	11. mai 2011
	14. oktober 2015
	25. mai 2022
	15. mai 2024

(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kirkegaten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

Andelseierne i prosjektets boliger med livsløpsstandard må være over 50 år.

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eie inntil 45 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune skal ha rett til å eie inntil 35% av andelene i borettslaget, og ha fri adgang (dog med de begrensninger som følger av disse vedtektene) til å fremleie boligene som er knyttet til disse andelene. Dette gjelder leil. nr. 6, 7, 12, 13, 35, 36, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 74, 77 og 80.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget

foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende er andelseiers ansvar iht. borettslagets vedtekter. Ved lekkasjer fra disse, pålegges beboer å betale egenandelen til forsikringsselskapet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Har styrelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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