



KALFARVEIEN 22



KALFARVEIEN 22

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
28	Plantegning
35	Området
36	Økonomi
37	Om Borettslaget
38	Offentlige forhold
40	Øvrige kjøpsforhold
42	Megler
45	Vedlegg
46	Takst
60	Egenerklæring
64	Forretningsførerinfo
98	Kommunalinformasjon



KALFARVEIEN 22 *SENTRUM / KALFARET*

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Silje Lavik og Anders Paulsen har gleden av å presentere Kalfarveien 22. Leiligheten har en utmerket beliggenhet med få minutters gange til bykjernen, samtidig som den ligger tilbaketrasket i et rolig område.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Arealeffektiv og praktisk plansløsning
- * Innglasset balkong
- * Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys
- * Kjøkken fra 2014 og bad fra 2008
- * IN-ordning
- * Trappefri adkomst via heis
- * Mulighet for parkering rett utenfor bygget
- * Gangavstand til sentrum
- * Svært godt kollektivtilbud med få minutters gange til buss, bybane og togstasjon
- * Flere nydelige turmuligheter i nærområdet
- * Kort avstand til flere store studieinstitusjoner, Haukeland sykehus, Odontologen og Haraldsplass

Velkommen til visning!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

1.990.000,-

Fellesgjeld

518.550,-

Totalpris

2.518.627,-

P-rom

38 m²

BRA

46 m²

Antall soverom

0

Eierform

Andel

Byggeår

1968

Etasje

2

Felleskostnader

6.609,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6002724

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Silje Lavik

Eiendomsmegler MNEF
silje.lavik@wmegling.no

934 54 043



EIENDOMSMEGLER

Anders Paulsen

Eiendomsmegler
anders@wmegling.no

906 78 543











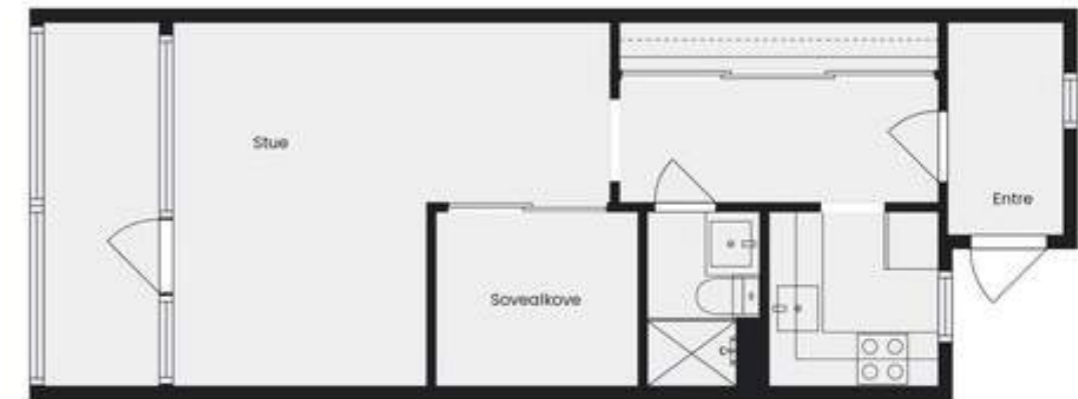








PLANTEGNING



FRK SUPER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Folgerdalsveien 10 • 4015 Kvernberget • 52 92 00 00

Kalfarveien 22, 5018 BERGEN Leilighet - 2. etasje



Ordernr. 15053522



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmedling Bergen Sentrum ved Silje Lavik og Anders Paulsen har gleden av å presentere Kalfarveien 22. Leiligheten har en utmerket beliggenhet med få minutters gange til bykjernen, samtidig som den ligger tilbaketrukket i et rolig område.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Arealeffektiv og praktisk plansløsning
- * Innglasset balkong
- * Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys
- * Kjøkken fra 2014 og bad fra 2008
- * IN-ordning
- * Trappefri adkomst via heis
- * Mulighet for parkering rett utenfor bygget
- * Gangavstand til sentrum
- * Svært godt kollektivtilbud med få min gange til buss, bybane og togstasjon
- * Flere nydelige turmuligheter i nærområdet
- * Kort avstand til flere store studieinstitusjoner, Haukeland sykehus, Odontologen og Haraldsplass

Velkommen til visning!

ADRESSE

Kalfarveien 22

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 166, BNR 1120 andelsnr. 16 Org. Nr.: 991587306
i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Andel

EIER

Astrid Mjelde

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 38 m²

Bra: 46 m²

Leilighet

Primærrom

1. etg. P-rom: ca. 38 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

2.etg: 38 kvm BRA-i / 2 kvm BRA-e

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Entré, gang, kjøkken, bad og stue/alkove

I tillegg kommer BRA-b (innglasset balkong): 6 kvm

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 2 kvm (BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.	BYGGEÅR 1968
Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngå også åpen veranda eller altan mv.	TOMT Felles tomt for Borettslaget er hovedsakelig opparbeidet med bygningen samt asfalterte biloppstillingsplasser.
GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)	TOMTETYPE Eiet
ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.	TOMTEAREAL 1048 m ²
Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.	BYGGEMÅTE Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.
Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.	Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Ian Lilletvedt fra Anticimex.
Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.	Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn, Yttervegger: Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.
	Takkonstruksjoner: Flatt tak (ikke besiktiget).

Vinduer/dører: Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.	Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.
Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.	TG IU Ikke undersøkt: TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.
TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget): Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.	i Informasjon: Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke er oppdaget.
TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget): Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.	Følgende har fått tilstandsgrad 2: Våtrom - Bad: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.): Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.	- På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. - Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det observeres avvik i utførelsen av overgang sluk/membran, noe som medfører risiko for lekkasje/utettheter. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. - På grunn av våtrommets utforming er det ikke
TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig): Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.	

praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtzone mot felles sjakt). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitastegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

- Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Kjøkken:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Tiltak anbefales.

- Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør: Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom - Entré, gang og stue/alkove:

- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i leiligheten. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

- Overflater gulv: Det registreres stedvis riper i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør: Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en

alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør: Avløpsrør (inkludert sluk) av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæringer på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Innglasset balkong:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

ADGANG TIL UMLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske varmekabler i entré og bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis

mekanisk avtrekk.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

- Det har vært perioder med lekkasje fra rør i kjeller som har dryppet ned fra åpent område i taket. Dette er fikset.

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

- Har sett et par skjeggkre på badet de siste årene.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Firmanavn: Ukjent.

- Fasaden er blitt malt.

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

- Firmanavn: Ukjent.

- Viften til komfyren er blitt ordnet for å få bedre ventilasjon.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- Det er planlagt å ordne ladeanlegg til el-bil på sikt.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

- Naboer har observert rotter i området, ikke noe kjent om de er i bygget. Er lagt ut rottefeller og laget avtale med skadedyr selskap om jevnlig kontroll.

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

- Vet at det er observert i noen andre leiligheter også, usikker i hvilke omfang.

HVITEVARER

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet hvor man har tilgang til alle byens fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet!

Beliggenheten er utmerket både for mennesker i alle livssituasjoner. Det er kort avstand til lekeplasser, barnehager og skoler samt gangavstand til flere store studieinstitusjoner.

Dagligvarehandelen kan foretas på Rema 1000 eller

Coop Prix som begge ligger en kort spasertur fra boligen. For ytterligere butikk- og servicetilbud kan man spasere til Bergen Storsenter med hele 72 butikker eller Bergen Sentrum med sitt rike utvalg av restauranter, kaféer, kulturtilbud, utesteder og butikker.

Nærrområde byr også på noen av byens flotteste fjellturer som blant annet Fjellveien, Fløyen, videre til Brushytten og Rundemannen. Fra Fjellveien er det videre enkelt å komme seg til Skansemyren, som virkelig er et eldorado for både voksne og barn. Enten man selv vil teste rundetidene på løpebanen, spille noen sett med beach-volleyball sammen med venner eller la barna løpe fritt mellom trampoliner, klatrevegger, ballbaner og slengdisser. Bergen Turlag arrangerer flere ganger i året turdager for store og små på Fløyen. Her er det både rebusløp og skattejakter.

Dersom man foretrekker å trene innendørs finner man et godt utvalg av treningsstudioer i nærheten. Det er blant annet gangavstand til Barry´s Bergen, SATS, Trene Sammen City og Actic Norge AS.

Det er et svært godt kollektivtilbud i nærområdet med både bybane, buss og tog.

PARKERING

Borettslaget har 7 parkeringsplasser hvor det er "førstemann til mølla" prinsipp som gjelder. Alle beboere får hvert sitt parkeringskort som de må bruke når de parkerer.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 1.990.000,-

FELLESgjELD

Kr 518.550,-

OMKOSTNINGER

1 990 000,- (Kjøpesum)
518 550,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

207,- (Panteattest kjøper)

810,- (Tingl.gebyr pantedokument)

810,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 077,- (Omkostninger totalt)

2 518 627,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.518.627,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 77.773,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.955.382,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESgjELD

Kr 518.550,-

FELLESKOSTNADER

Kr 6.609,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader dekker forfalte renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles strøm, rep/vedlikehold bygning, skadedyrservice, huseierforsikring, styrehonorar, renhold, rep/vedlikehold heis, vaktmestertjenester, kabel-tv, bredbånd, samt øvrig drift og administrasjon av borettslaget.

Månedlige rentekostnad kr. 3,025,51 og månedlige avdrag kr. 827,14.

Husleien justeres i takt med renteoppgang/-nedgang. Renten som er lagt til grunn for ovennevnte husleie er 7,5 % pa.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Andelen er tilknyttet en fellesgjeld som følgerende:

Lånnr. 1 er på kr. 425 430,- per 31.12.2023 og lånnr. 2 kr. 58 861,- per 31.12.2022.

Total andel fellesgjeld kr. 518 550,- per 31.12.2022.

Borettslaget har begge lånene i Eiendomskreditt AS. Totalt for borettslaget er lån nr. 1 på kr. 8.422.196,- og lån nr. 2 på kr. 1.423.707,- per 31.12.2023.

Lån 1:

Låneform: Annuitet

Rente pr. 15.04.2024 er 6,89%

Innfrielsesdato: 15.03.2048.

Lån 2:

Låneform: Annuitet

Rente pr. 15.04.2024 er 6,99%

Innfrielsesdato: 15.03.2048.

INFO OM FELLESgjELD

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 148.288,-.

Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 1.868.248,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Kalfarveien 22 Borettslaget

ORG.NR.

991587306

ANDELNUMMER

16

FORRETNINGSFØRER

Accountor AS avd. Bergen

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke

tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedlagt i salgsoppgave finner du husordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i disse.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

81592871

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger innflyttingstillatelse vedrørende 5.etasjes betongbygning datert 05.01.1966.

Det foreligger ferdigattest vedrørende innglass balkong datert 03.12.1996.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 2019 med plannavn "BERGENHUS. GNR 166 BNR 1764 MFL., KALFARVEIEN, GAMLE BETANIEN", dekningsgrad 100%. Planen har følgende reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse (31,2%), grønnstruktur (30,5%), parkeringsplasser (30,4%), annen veggrunn, grøntareal (3,1%), gate med fortau (2,5%), renovasjonsanlegg (1,5%), annen veggrunn, tekn. anl. (0,8%) og - gatetun/gågate (< 0,1 % (0,1 m²)).

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
Sonetype: 570 - Bevaring kulturmiljø, dekningsgrad 30,5%.
Sonetype: 140 - Frisiktsone, dekningsgrad 0,5%.

Reguleringsplaner under grunnen:

Plannavn: BERGENHUS.E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR, dekningsgrad 75%. Planen har følgende reguleringsformål: -annen veggrunn, tekn. anl. (53%) og veg (22%).

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen):
Sonetype: 190 - Andre sikringssoner, dekningsgrad 75%.

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til

sentrumsformål - byfortettingssone (69,4%) og grønnstruktur (30,6%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone for kulturmiljø, Kalfaret (100%). Utbyggingen av Kalfaret begynte på slutten av 1700-tallet med landlig villautbygging for borgerskapet. Området ble regulert til villaområde i 1902 og er i dag et homogent, intakt kulturmiljø, med høy arkitektonisk kvalitet og god landskapsmessig tilpassing av bygninger og hager. Sammenhengen mellom hage og bygning må bevares. Arkitektoniske kvaliteter, historiske detaljer og materialbruk er også viktig. Hagene har særlig kulturhistorisk verdi og må bevares.

Hensynssone for kulturmiljø, Historisk sentrum (100%), hensynssonen omfatter historiske kulturmiljø med høy kulturminneverdi, både av nasjonal og internasjonal interesse. Bebyggelsen ligger i en særegen topografi med Bergen havn som overordnet historisk premiss. De særpregede kulturmiljøene fra ulike tider er sentrale for Bergens identitet.

Hensynssone kulturmiljø for byfjellene (0,1%). Byfjellene øst for sentrum ble tilrettelagt som rekreasjons-landskap for byens befolkning allerede fra 1868. Før dette var området en viktig beiteressurs for byen og kilde til byens vannkraftsressurser under den tidlige industrialiseringen, senere også drikkevannskilde. Området er unikt i en norsk sammenheng og store deler av hensynssonen er utpekt som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren). Landskapet strekker seg fra Vetrilidsallmenningen i vest til Blåmanen og Rundemanen i øst og fra Sandviksfjellet i nord til Svartediket i sør.

Hensynssone faresone, luftkvalitet rød sone (68,5%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogenoksid (NO2).

Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogenoksid (NO2). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone for veistøy gul sone (31,5%) og veistøy rød sone (100%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Hensynssone for helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone (29,5%).

Bestemmelsesområder i kommuneplanen #4 Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. Til bestemmelsesområdene stilles det krav til kulturhistorisk analyse, der historisk bystruktur, kommunikasjonskanaler og bygningmiljø klarlegges og drøftes med hensyn til betydning og føringer for videre byutvikling.

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til nåværende - offentlig bygning (96,2%), nåværende - veiareal (3,1%) og nåværende - LNF-område (0,8%).

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "kommunedelplan". Ikrafttredelsesdato 10.12.2001.

Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 21.06.1999.

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, 166, NYGÅRDSTANGEN, REGULERINGSENDRING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "områderegulering". Reguleringsplanen skal tilrettelegge for en sammenhengende utvidelse av sentrumskjernen. Attraktive byromsforløp og plasser skal samle flerfunksjonell bybebyggelse og profilere byens ambisjoner om miljø og kvalitet. Ikrafttredelsesdato 25.10.2017.

Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 21.06.1979.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: Gnr/Bnr: 166/1764 (Kalfarveien 20) foreligger det bygning godkjent for riving/brenning vedrørende sykehus datert 18.12.2017. Gnr/Bnr: 166/1764 (Kalfarveien 20) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende garasjeuthus anneks til bolig datert 17.01.2022. Gnr/Bnr: 166/1119 (Kalfarveien 20) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende tilbygg - bo- og behandlingssenter datert 22.07.2021.

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en ansvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger

ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn

på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglens vederlag er avtalt til: 1,9%
Markedsføring: 21.000,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 21.550,-

OPPDRAKSNUMMER

6002724

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 25.04.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Silje Lavik Eiendomsmegler MNEF
Tlf 934 54 043
silje.lavik@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904

«EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere i dag for å finne ut hva vi kan gjøre for ditt boligsalg.





VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kalfarveien 22
5018 BERGEN
Gnr./Bnr.: 166/1120
Andelsnr./Aksjenr. : 16/16
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 46 m²

Totalt bruksareal (BRA): 46 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

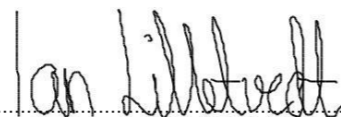
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ian Lilletvedt

Mobil: 92863723

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.03.2024
Referansenummer	15053522
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0027/24
Hjemmelshaver/selger	Astrid Mjelde
Bygningssakkyndig inspektør	Ian Lilletvedt
Tilstede på befaringen	Astrid Mjelde
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	12.04.2024 16:29

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kalfarveien 22
Postnummer/sted	5018 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	166/1120
Andelsnr./Aksjenr.	16/16
Borettslag / Sameie	Kalfarveien 22 Borettslaget
Tomt	Eiet tomt: 1048 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1968		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Kalfarveien 22 Borettslag beliggende i Bergenhus, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget er hovedsakelig opparbeidet med bygningen samt asfalterte biloppstillingsplasser.

Boligbygg oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og malt murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikiget). Entrédør med ett glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i entré og bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Entré, gang, kjøkken, bad og stue/alkove. Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer:
1 bod i underetasje (oppmålt til ca. 2,0 m²).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad - Med tilkomst fra gang		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken - Med tilkomst fra gang		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom - Entré, gang og stue/alkove.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong - Med tilkomst fra stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	38		6	44	
	Entré, gang, kjøkken, bad og stue/alkove.		Innglasset balkong.		
Underetasje		2		2	
		Bod.			
SUM	38	2	6	46	
Total bruksareal: 46 m²					

Kommentar til areal

Ifølge eier inneholder Borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, vaskekjeller og tørkekjeller.

Innglasset balkong i 2. etasje oppmålt til 6,0 m² (BRA-b).

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 38,0 m² P-rom og 6,0 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad - Med tilkomst fra gang

Baderom oppgradert i 2008 (overflater - ifølge tidligere eier).
Sluk og røropplegg fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt baderommøbel med dør.
Dusjhjørne med glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.



Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig.
Det observeres avvik i utførelsen av overgang sluk/membran, noe som medfører risiko for lekkasje/utettheter.
Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtzone mot felles sjakt). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.


Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Kjøkken - Med tilkomst fra gang

Innredningen er fra 2014 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innredning


 TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom - Entré, gang og stue/alkove.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatt innerdør og profilert innerdør med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i leiligheten. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.


Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt.
Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Mekanisk avtrekk (fra ukjent årstall) på kjøkken og våtrom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør (inkludert i sluk) av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, alkove og gang er takhøyden målt til 2,48 - 2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,17 meter.

Til informasjon:
Baderom har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i svalgang utenfor leilighet.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæringer på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall, 1996 og 2008).

Skyvefelter/vindusfelter med karmen av metall, og to-lags glass (innglasset balkong).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong - Med tilkomst fra stue

Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong på ca. 6,0 m2.

Rekkverkshøyde er målt til 0,77 meter.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av tre, metall og glass, med skyvbare glassfelter.

Gulvoverflater er belagt med parkett.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfylder ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt, vedrørende "Målerbytte" (datert: 05.12.2018).

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført ifølge eier.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 13.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningslementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningslementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsakkdyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkdyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



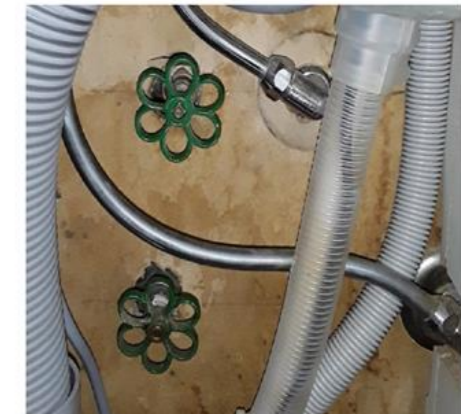
Våtrom - [Sluk - Baderom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Kurs	Tekst	Sikring	Tverrsnitt
1	Overbelastningsvern	20A	10
2	Kontakt (KONTAKT)	10A	10
3	Varmepumpe + gangoppgang + stikk VASKEMASKIN	16A	2,5
4	Lys + ØVNER	10A	2,5
5	Kjølesystem (Kjølesystem) + KOMPRESSE	25	16
6	STIKK KRYKKEN		
7	VARMERØR BÅD + STIKK UNDER UMMØ		

Elektrisk anlegg - [Kursbeskrivelse]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekraner - Kjøkken]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6002724
Adresse	Kalvarveien 22		
Postnr.	5018	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Astrid	Etternavn	Mjelde

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Det har vært perioder med lekkasje fra rør i kjeller som har dryppet ned fra åpent område i taket. Dette er fikset.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har sett et par skjeggkre på badet de siste årene

11. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasaden er blitt malt

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Viften til komfyren er blitt ordnet for å få bedre ventilasjon

13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Det er planlagt å ordne ladeanlegg til el-bil på sikt

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Naboer har observert rotter i området, ikke noe kjent om de er i bygget. Er lagt ut rottefeller og laget avtale med skadedyr selskap om jevnlig kontroll

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

Nei Ja Kommentar Vet at det er observert i noen andre leiligheter også, usikker i hvilke omfang

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 13/02/2024 14:46:31 (EES-versjon: 2)

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS
Att: Silje Lavik
silje.lavik@wmegling.no

Bergen, 13.02.2024

INFORMASJON OM UTGIVELSE AV OPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV ANDEL I BORETTSLAGET

Vi viser til Deres henvendelse per e-post 12.02.2024 i forbindelse med salg av andel nr. 16 i Borettslaget Kalfarveien 22, org nr. 991 587 306, tilhørende Astrid Mjelde. Det presiseres at dersom kjøpekontrakt ikke inneholder kjøpers e-post adresse vil det påløpe et fakturagebyr på kr 65,- ved utsendelse av faktura per post.

Vedlagt følger et eksemplar av lagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Tegninger
- Årsregnskap 2022
- Protokoll fra siste ordinære generalforsamling

Øvrige opplysninger av relevans:

- Felleskostnader per 01.02.2024 kr. 6.609 inkludert månedlige rentekostnad kr. 3,025,51 og månedlige avdrag kr. 827,14. Husleien justeres i takt med renteoppgang/-nedgang. Renten som er lagt til grunn for ovennevnte husleie er 7,5 % pa.
- Dersom andelen overtas etter 1. i måneden, skal selger betale fellesutgifter direkte til borettslagets driftskonto for hele måneden. Kjøper og selger gjør opp seg imellom for denne måneden.
- Felleskostnader dekker forfalte renter og avdrag på fellesgjeld kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles strøm, rep/vedlikehold bygning, skadedyrservice, huseierforsikring, styrehonorar, renhold, rep/vedlikehold heis, vaktmestertjenester, kabel-tv, bredbånd, samt øvrig drift og administrasjon av borettslaget.
- Borettslaget er ikke medlem av noe sikringsfond.
- Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.
- Restanser felleskostnader ta kontakt ved oppgjør.
- Særskilte begrensninger, klausuler – se borettslagets vedtekter/husordensregler.
- Forkjøpsrett: NEI – styregodkjenning ved overdragelse: JA.
- Dyrehold – se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Andelen er tilknyttet en fellesgjeld som følgende: Lånnr. 1 er på kr. 425 430,- per 31.12.2023 og lånnr. 2 kr. 58 861,- per 31.12.2022. Total andel fellesgjeld kr. 518 550,- per 31.12.2022. Fellesgjelden betales totalt ned over 28 år. Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato 15.06.2048. Borettslaget har begge de to lån i Eiendomskreditt AS. Totalt for borettslaget er lån nr 1 på 8 422 196 og lån nr 2 på 1 423 707 per 31.12.2023. Fellesgjelden betales totalt ned over 24 år. Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato 15.03.2048.
- Vi har følgende informasjon om styrets leder:
Navn: Kim Tuv
Adr: Kalfarveien 22, 5018 Bergen

Tlf: 99 45 55 83

E-post: kalfarveien22@gmail.com

- Byggeår: 1966
- Fellesobligasjonen er tinglyst med kr. 35 000 000,-.
- Borettslagets tomt er eiet.
- Borettslagets BRA er på 1221 kvm.
- Gnr 166 Bnr 1120 i Bergen kommune.
- Borettslaget har boligforsikring hos Gjensidige Forsikring med avtale nr: 81592871. Årlig premie kr. 115 000,-.
- Det lekket vann inn i strømrrom i 2018 som forsikringsselskapet ikke fant ut av. Det har for øvrig ikke vært noe problem hittil per d.d. Det er fuktproblemer i vaskerom, for oppdatert informasjon kan styreleder kontaktes.

Presisering:

Ovenstående opplysninger om borettslaget er kun basert på kunnskap om borettslaget, gitt oss som forretningsfører. Under henvisning til selger samt borettslagets styre som rett adressat, tas det derfor forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Vi ber om at skjema for styregodkjenning av ny eier fylles ut og blir sendt med kopi av signert kjøpekontrakt på mail til vest@accountor.no

For å unngå problemer med for tidlig overtakelse, ber vi om at overtakelse blir lagt til etter at styregodkjenning foreligger, det vil si tidligst etter at 20 dagers fristen er utløpt, jf. Borettslagsloven § 4-5, 1.ledd, 2 punktum. Vi ber megler gjøre kjøper og selger oppmerksom på forholdet.

Gebyrer:

Vi opplyser om at det påløper et gebyr på kr. 3 600,- inkl. mva, for oversendelsen av opplysninger/rekvirert materiell.

I tillegg påløper eierskriftegebyr med kr. 5 995,- inkl. mva som bes betalt 7 dager etter overtakelse..

Vennligst benytt kidnummer på faktura ved betaling.

Med vennlig hilsen
Accountor AS, Avd Bergen

Dag E. Slettebakken
Forretningsfører

Vedlegg

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET KALFARVEIEN 22

Vedtatt i ordinær generalforsamling
mandag den 06. mai 2019
i medhold av lov om borettslag
06. juni 2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Kalfarveien 22 er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bustad i lagets eigeendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 5.000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen eller personer som bruker eller skal bruke boligen som fritidsbolig 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, eller bruker fritidsboligen jfr. 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen 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 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 gjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten og bruksoverlating

- (1) Hver andel gis enerett til å bruke boligen og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig bruk 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.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget men det kan søkes styret om tillatelse, dersom det ligger sterke argumenter til grunn for en tillatelse av dyrehold.

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 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 sletning 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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor eller bruker boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD**5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikehold

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler 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 andelseiere.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (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) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jfr. Borettslagsloven § 5-18.

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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**7-1 Felleskostnader**

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens bruksareal med mindre annet fremkommer i det følgende:

Når særlig grunner taler for det, skal visse kostnader deles eller nyttes for de enkelte boligene eller ett forbruk. Kostnader til forretningsførsel og revisjon fordeles lik på andelshaverne.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jfr. § 10
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon samt eventuelt styrehonorar
- c) kostnader til drift og indre og ytre vedlikehold av fellesarealer/felles installasjon og atkomstarealer
- d) strøm i fellesareal, kostnader til felles varmtvann og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.

Den enkelte andelseier innbetaler et månedlig beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

7-2 Borettslagets pantetikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforhold har laget pantrett i andelen foran alle andre heftelser, jfr. Borettslagsloven § 5-20. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK**8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Dersom en i styret selger sin andel i borettslaget og flytter fra eiendommen i sin styreperiode vil styret innbyrdes rullere på rollene slik de ser det best samt velge en andelshaver (som kan hjelpe med arbeidsmengden) til å representere enten et styremedlem verv eller varaverv, inntil andelseier kan vedtas som medlem på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Nevnte andelshaver vil ikke kunne ha fullmakt før vedtak på generalforsamling.

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 møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (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 av andelseierne 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 varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Skriftlig melding til boligbyggelagets andeler foregår elektronisk med mindre annen avtale er gjort.
- (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 andelseiere ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 første ledd.

Vedtatt 06/05/2019

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse fra styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen kan ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra 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 generalforsamling 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsettes av den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvaret for seg selv eller nærstående 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.

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. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL BORETTSLOVENE**11-1 Vedtektsendringer**

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtekten gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Utdatt på bf 22.06.09

Borettslaget Kalfarveien 22Reglement

Utarbeidet av styret juni 2009.

1. Ro i leiligheten

Alminnelig ro i leiligheten skal finne sted mellom 2300 og 0700 på hverdager inkl. lørdag. Helligdagsfreden gjelder mellom kl. 1800 og 1100. Bruk av musikkanlegg og TV må foregå med forsiktighet. Det henstilles til å bruke sunn fornuft, spesielt dersom vinduer står åpne. Ta hensyn til naboene dine.

Ualminnelig arbeids- og musikkstøy, innenfor ovenfor angitte tider, skal forhåndsvarsles til dine naboer med minimum 1 dags varsel.

2. Renhold

Renhold i fellesarealene trappehus, vaskekjeller og inngangspart blir levert av eksternt firma. Hver andel har ansvar for renhold utenfor sitt inngangsparti. Det forventes at området har fri passasje og at regelmessig kosting/spyling og lignende utføres av andelshaver.

3. Fellesareal

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for dine naboer. Inngangsdøren skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring. Dette gjelder også sykler, barnevogner og lignende. Sykler parkeres i sykkelstativ eller egen bod. Unngå å riste tepper, matter og lignende ut av vinduer eller over verandakanten. Endringer av fellesareal eller yttervegger, f. eks. montering av parabolantenne, varmepumpe eller lignende, er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

4. Vaskekjeller

Bruk av vaskekjeller skjer på eget ansvar. Som bruker av vaske- og tørkerom er du ansvarlig for å rydde etter deg. Se for øvrig eget oppslag/reglement for bruk av vaske- og tørkerom.

5. Renovasjon

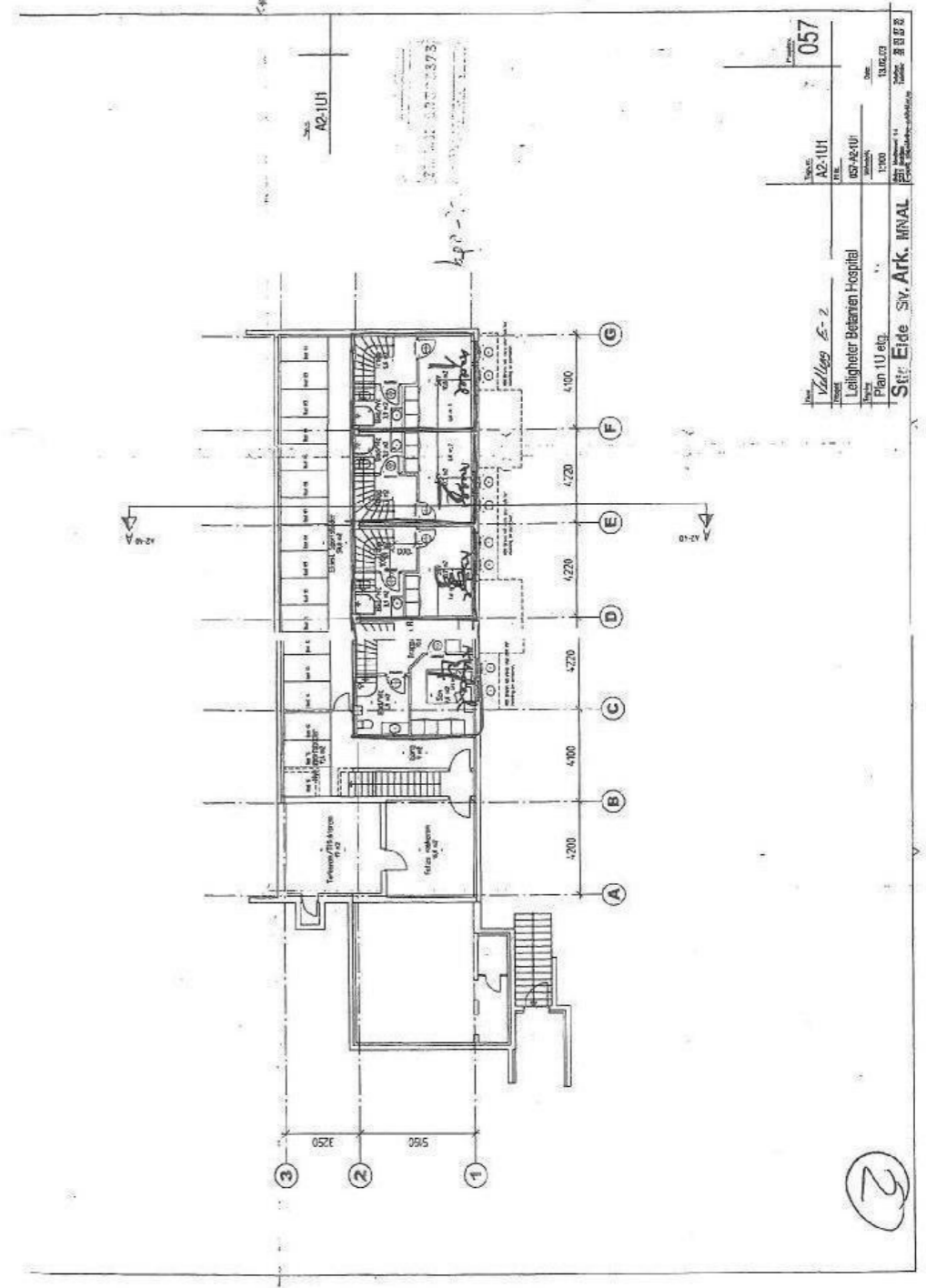
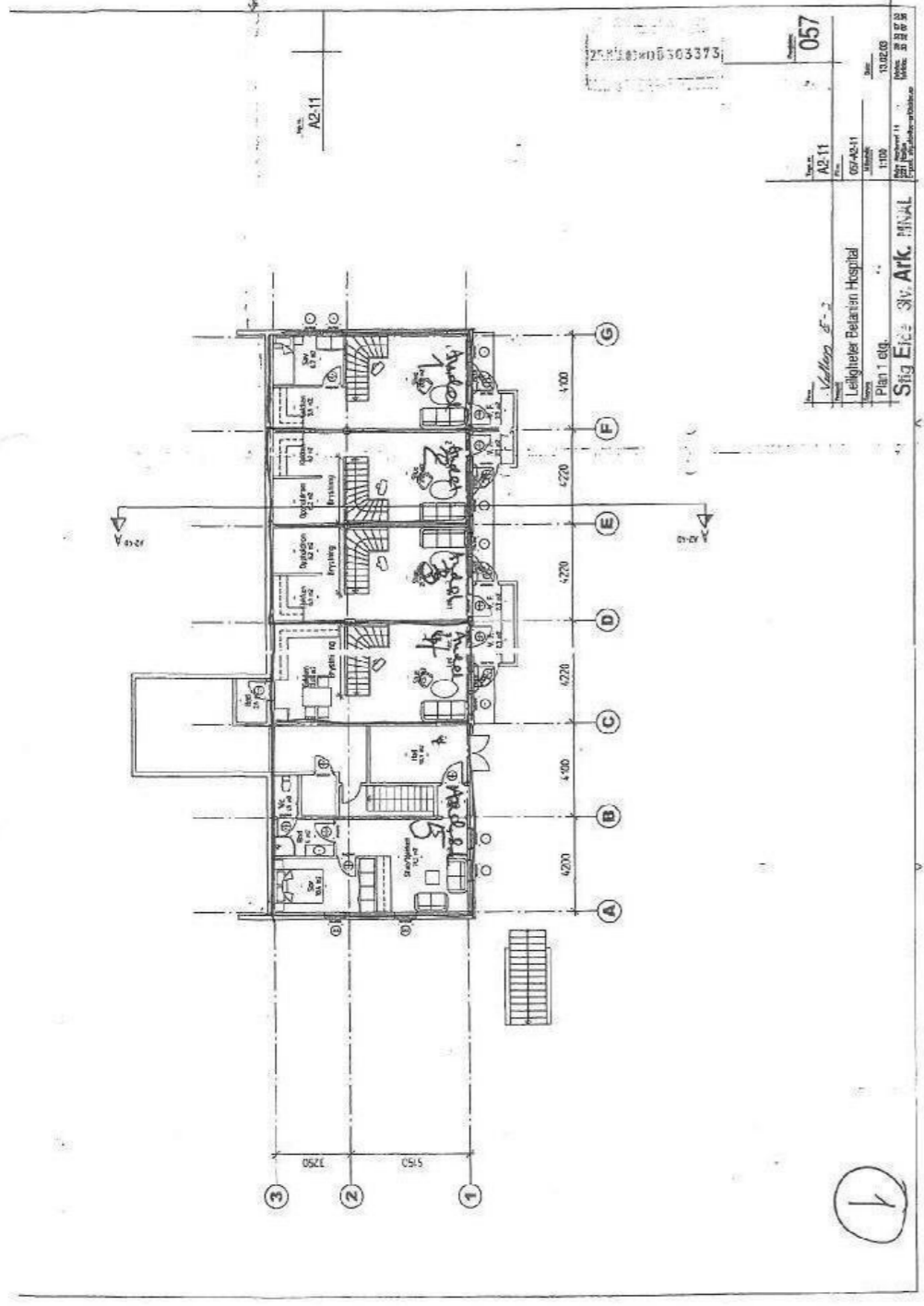
Containerne tømmes ukentlig (p.t. tirsdag el onsdag). Containerne må ikke fylles så fulle at lokket blir stående åpent, det ser lite pent ut og tiltrekker uønsket dyreliv. Esker og lignende skal flatpakkes og minimeres så mye som mulig.

6. Melding til styret

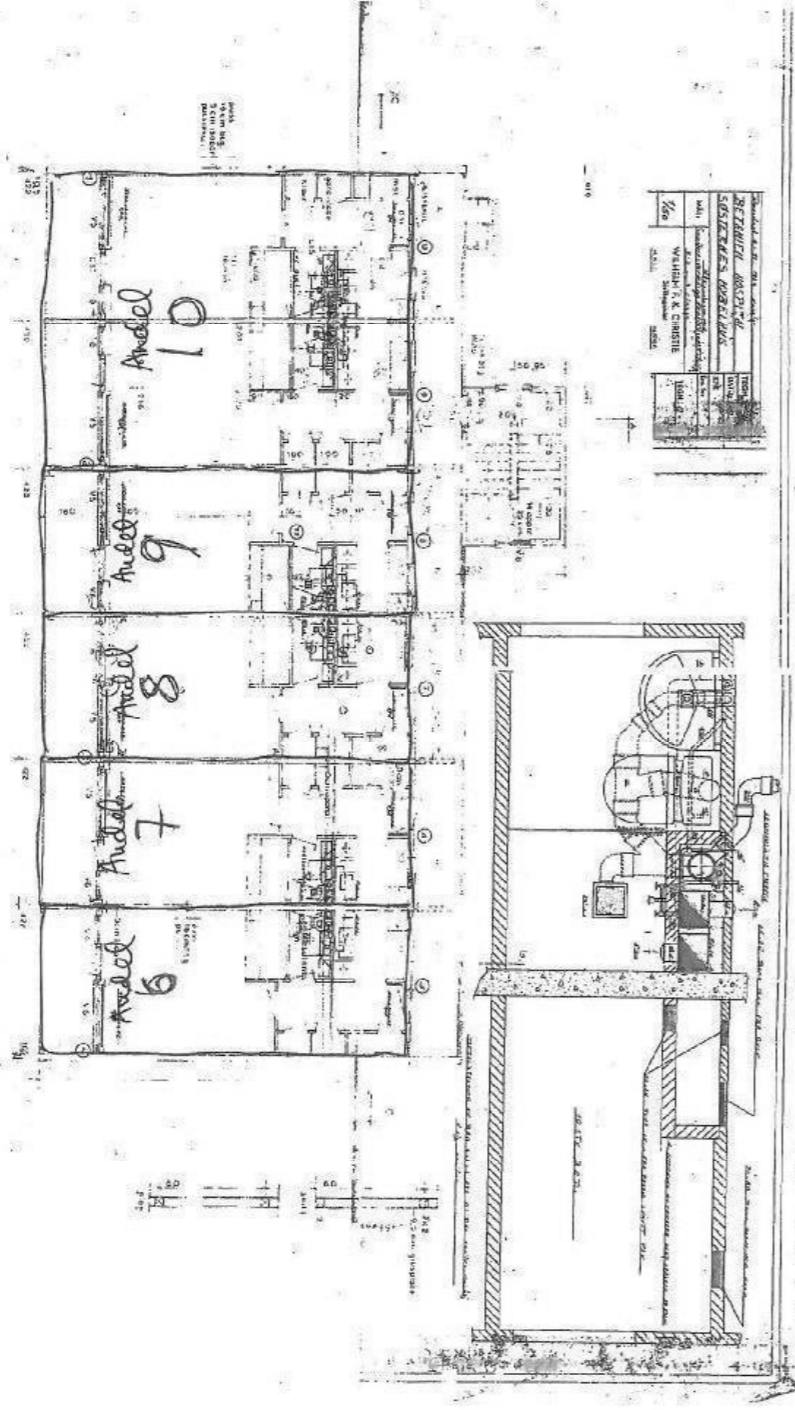
Styret kan kontaktes pr e-post: kalfarveien22@gmail.com.

Forslag, spørsmål og andre meldinger som er aktuelle for styret, kan rettes til denne adressen. Videre viser styret til borettslagets vedtekter for utfyllende informasjon. Beboerne plikter å sette seg inn i disse.

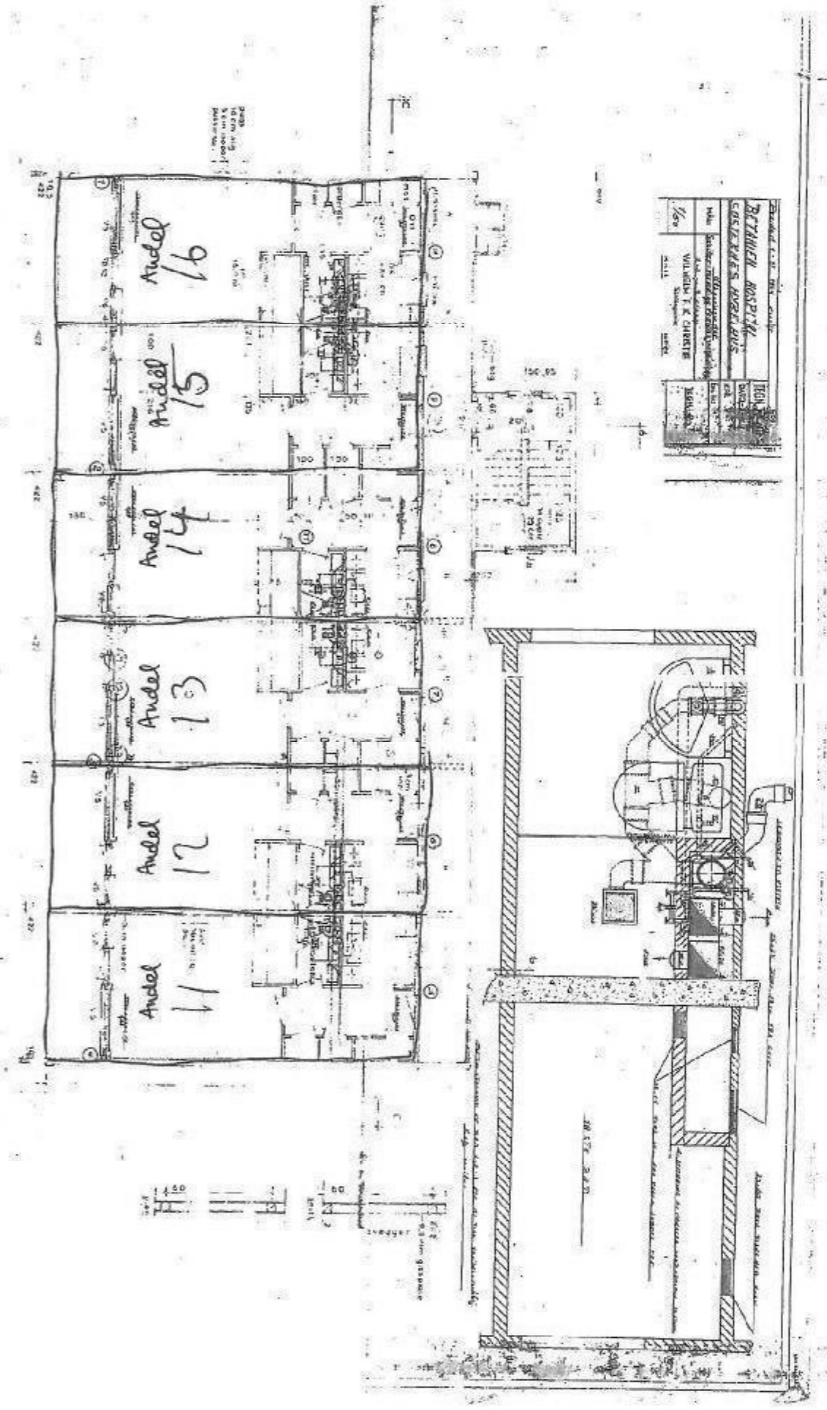
Bergen 12.06.2009
Styret



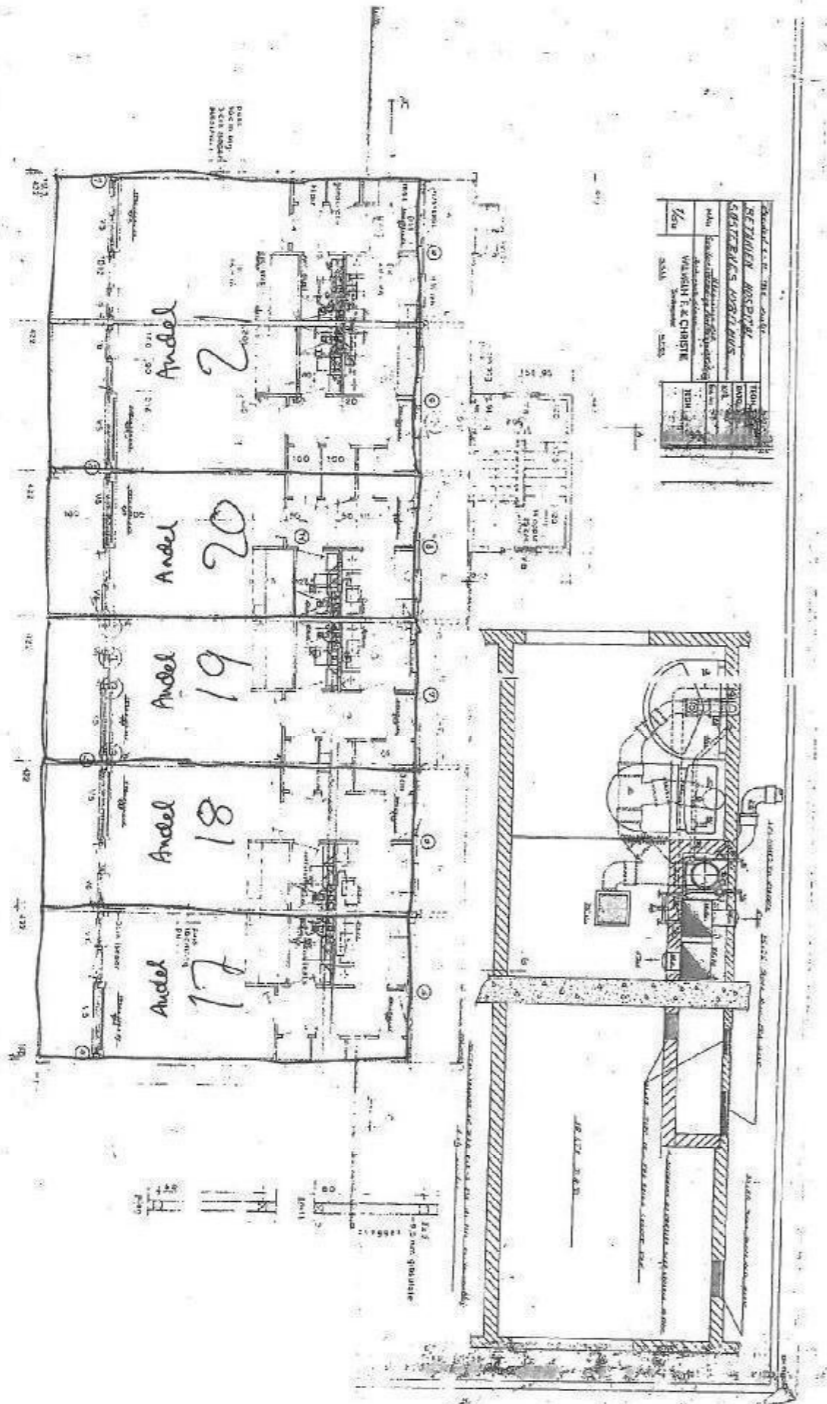
3



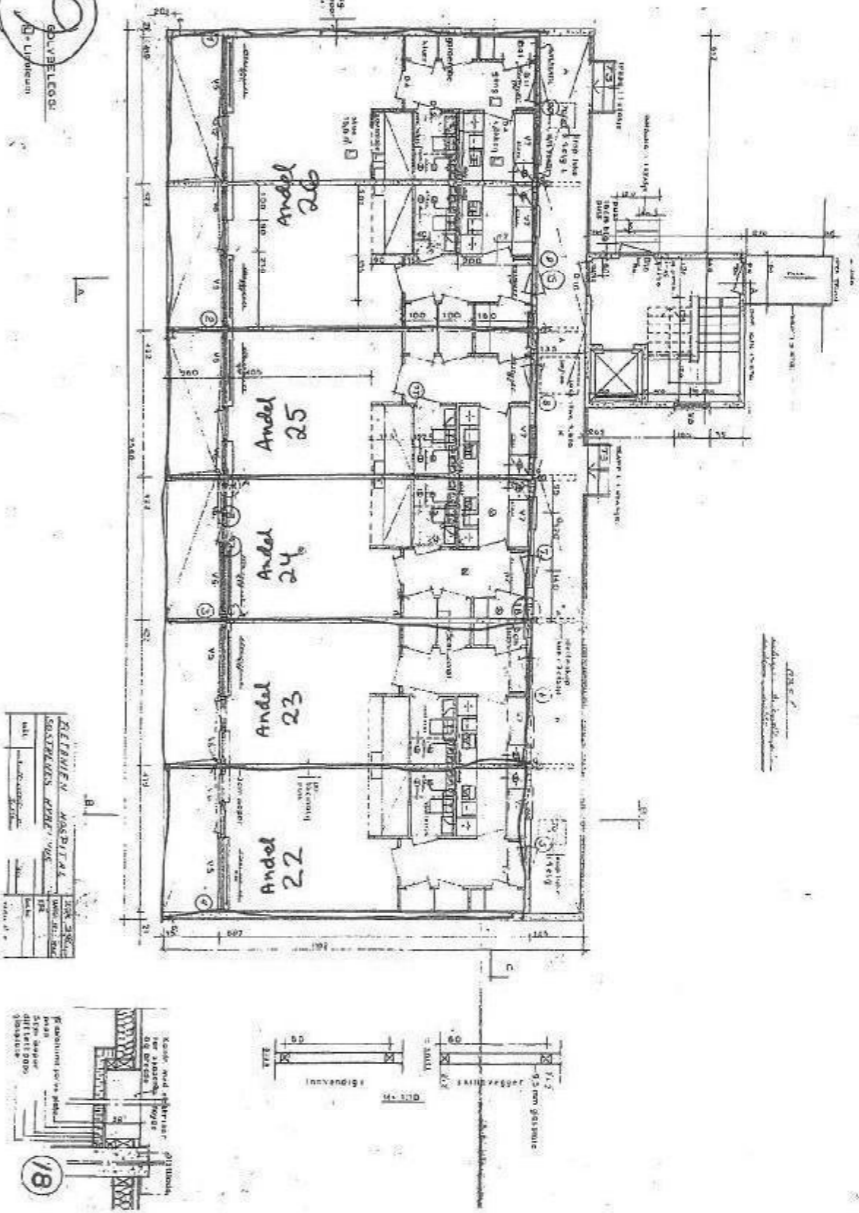
4

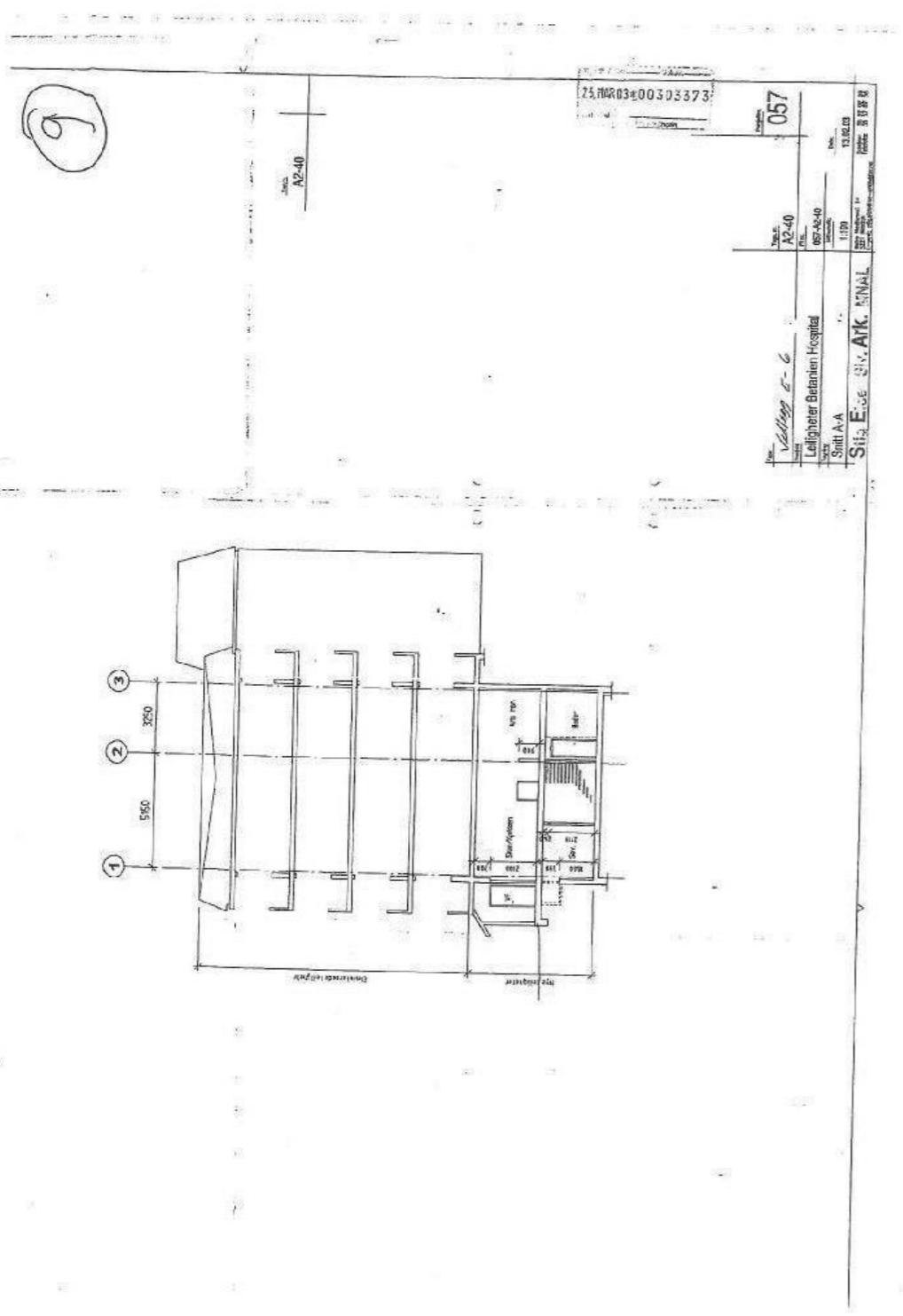


5



6





Årsregnskap 2022
Borettslaget Kalfarveien 22
Org. nr. 991 587 306

Resultatregnskap

Borettslaget Kalfarveien 22

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		1 061 537	1 048 253
Annen driftsinntekt		556 553	570 743
Sum driftsinntekter		1 618 090	1 618 996
Lønnskostnad	1	57 050	57 050
Annen driftskostnad	1, 11	1 051 128	928 973
Sum driftskostnader		1 108 178	986 023
Driftsresultat		509 912	632 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 057	2 404
Annen finansinntekt		10 086	15 304
Annen rentekostnad		381 767	294 667
Resultat av finansposter		-361 624	-276 959
Resultat før skattekostnad	8	148 288	356 015
Årsresultat		148 288	356 015
Årsresultat		148 288	356 015
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		148 288	356 015
Sum overføringer		148 288	356 015

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	44 706 220	44 706 220
Sum varige driftsmidler		<u>44 706 220</u>	<u>44 706 220</u>
Sum anleggsmidler		<u>44 706 220</u>	<u>44 706 220</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	81 582	97 897
Sum fordringer		<u>81 582</u>	<u>97 897</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	1 861 382	1 939 284
Sum omløpsmidler	8	<u>1 942 965</u>	<u>2 037 181</u>
Sum eiendeler		<u>46 649 184</u>	<u>46 743 401</u>

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (28 andeler à kr 5000)	3	140 000	140 000
Annen innskutt egenkapital	10	2 101 809	1 721 394
Sum innskutt egenkapital		<u>2 241 809</u>	<u>1 861 394</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 842 174	1 693 885
Sum opptjent egenkapital		<u>1 842 174</u>	<u>1 693 885</u>
Sum egenkapital		<u>4 083 983</u>	<u>3 555 279</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 9	10 028 485	10 665 363
Borettsinnskudd	5, 6	32 462 000	32 462 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>42 490 485</u>	<u>43 127 363</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 776	29 825
Annen kortsiktig gjeld		43 941	30 933
Sum kortsiktig gjeld	8	<u>74 717</u>	<u>60 758</u>
Sum gjeld		<u>42 565 202</u>	<u>43 188 121</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>46 649 184</u>	<u>46 743 401</u>

Bergen
Styret i Borettslaget Kalfarveien 22

Rune Ove Stølsnes
styremedlem

Kim Tuv
styreleder

Astrid Mjelde
styremedlem

Borettslaget Kalfarveien 22

Noter til årsregnskapet for 2022



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet og inntektsføres etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 1 - Lønn, godtgjørelser, lån m.v. til ansatte og tillitsvalgte

Det har ikke vært ansatte i borettslaget i 2022. Det er utbetalt kr 50 000 i styrehonorar til styrets medlemmer. Borettslaget har ikke oppnevnt daglig leder.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 14 188,- for revisjon.

Note 2 - Anleggsmidler

	Fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01	44 706 220
Årets tilgang (+)	0
Årets avgang (-)	0
Bokført verdi pr. 31.12	44 706 220
Bokført verdi pr. 31.12	44 706 220

Det er ikke foretatt regnskapsmessige avskrivninger på bygningen.

Note 3 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 28 andeler à kr 5 000.

Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende redusert med konstaterte tap.

Note 5 - Borettsinnskudd

Innskudd i forbindelse med finansiering av borettslagets eiendom er kr 32 462 000,-. Innskuddet kan bare tilbakebetales ved oppløsning av borettslaget eller annen beslutning etter Borettslagsloven § 3-3.

Note 6 - Pantstillelser, garantier o.l.

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 028 485	10 665 363
Sum	10 028 485	10 665 363

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2022	2021
Bygninger, tomt, bygningsmessige anlegg	44 706 220	44 706 220
Sum	44 706 220	44 706 220

Borettsinnskuddet på kr 32 462 000 er sikret med pant i lagets eiendom.



Note 7 - Fellesgjeld

Lån 1: Fordeling av fellesgjeld:

Andelsnummer	Fellesgjeld	Andel Fellesgjeld
1	582 273	6,7877 %
2	582 273	6,7877 %
3	582 273	6,7877 %
4		0,0000 %
5		0,0000 %
6	433 320	5,0513 %
7	433 320	5,0513 %
8	433 320	5,0513 %
9	433 320	5,0513 %
10		0,0000 %
11	433 320	5,0513 %
12	433 320	5,0513 %
13		0,0000 %
14	433 320	5,0513 %
15		0,0000 %
16	433 320	5,0513 %
17		0,0000 %
18	433 320	5,0513 %
19	433 320	5,0513 %
20	433 320	5,0513 %
21	331 760	3,8674 %
22	433 320	5,0513 %
23	433 320	5,0513 %
24	433 320	5,0513 %
25		0,0000 %
26	433 320	5,0513 %
27		0,0000 %
28		0,0000 %
	8 578 375	100

Avdrag Fellesgjeld

Borettslaget har i 2022 betalt avdrag på kr 219 267,- som blir fordelt prosentvis av hver enkelt andelshavers andel fellesgjeld i borettslaget. Det er i tillegg betalt avdrag på kr 319 744,- som individuell nedbetaling fellesgjeld for andel 25.

Det foreligger individuell nedbetalingsordning for borettslaget.

Note 7 - fortsettelse

Lånevilkår fellesgjeld

Type lån	Annuitetslån
Nominell rente	4,20 % p.a
Effektiv rente	4,28 % p.a.
Løpetid	28 år
Lån tatt opp	19.05.2008
Avdragsfri periode slutt	Ja
Innfrielsesdato	15.06.2048



Dato nedbetalingsplan

15.09.2022

Lån 2 Fordeling av fellesgjeld:

Andelsnummer	Fellesgjeld	Ekstralån	Andel Fellesgjeld
1		83 934	5,7881 %
2		83 185	5,7364 %
3		83 934	5,7881 %
4			0,0000 %
5			0,0000 %
6		59 953	4,1344 %
7		59 953	4,1344 %
8		59 953	4,1344 %
9		59 953	4,1344 %
10			0,0000 %
11		59 953	4,1344 %
12		59 953	4,1344 %
13		59 953	4,1344 %
14		59 953	4,1344 %
15		59 953	4,1344 %
16		59 953	4,1344 %
17		59 953	4,1344 %
18		59 953	4,1344 %
19		59 953	4,1344 %
20		59 953	4,1344 %
21		59 953	4,1344 %
22		59 953	4,1344 %
23		59 953	4,1344 %
24		59 953	4,1344 %
25			0,0000 %
26		59 953	4,1344 %
27			0,0000 %
28		59 953	4,1344 %
		1 450 110	100%

Borettslaget har i 2022 betalt avdrag på kr 37 196,- som blir fordelt prosentvis av hver enkelt andelshavers andel fellesgjeld i borettslaget. Det er i tillegg betalt avdrag på kr 60 671,- som individuell nedbetaling fellesgjeld for andel 25.

Det foreligger individuell nedbetalingsordning for borettslaget.

Lånevilkår fellesgjeld

Type lån	Annuitetslån
Nominell rente	4,20 % p.a
Effektiv rente	4,38 % p.a.
Løpetid	28 år
Lån tatt opp	24.06.2016
Avdragsfri periode slutt	Ja



Innfrielsesdato 15.03.2046
Dato nedbetalingsplan 15.09.2022



Note 8 - Disponible midler

Endring Disponible midler

Årets endring i disponible midler utgjør endring i omløpsmidler minus endring i kortsiktig gjeld.

Endring i omløpsmidler	-94 216
Endring kortsiktig gjeld	-13 958
Endring disponible midler	-108 175

Endring disponible midler tilsvarer årets resultat justert for avdrag lån.

Disponible midler

Disponible midler 01.01.2022	1 976 423
Årets Resultat	148 288
Avdrag lån	-636 878
Individuell nedbet. fellesgjeld	380 415
Disponible midler 31.12.2022	1 868 248

Note 9 - Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 0.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 8 803 520,-.

Note 10 - Egenkapital

Annen innskutt egenkapital er endret i 2022.

Annen innskutt egenkapital 31.12.2021	Kr. 1 721 394
Individuell nedbet. fellesgjeld andel nr. 25	Kr. 319 744
Individuell nedbet. fellesgjeld andel nr. 25	Kr. 60 671
<u>Annen innskutt egenkapital 31.12.2022</u>	<u>Kr. 2 101 809</u>

Note - 11 Andre driftskostnader

Honorar til forretningsfører utgjør i 2022 kr 176 880,-.

Det er kostnadsført kr 156 522 for utgifter til reparasjon og vedlikehold av bygningen i 2022.

Kostnadene fordeles slik:

- vedlikehold og utbedring av heis	kr 42 136.
- andre løpende kostnader inkl. vaktmestertjenester	kr 114 386.

Note 12 - Bundne midler

Kr. 81,- er innestående på bankkonto for skattetrekk.
Borettslaget har ingen forpliktelser pr. 31.12.2022 knyttet til skattetrekk.



**PROTOKOLL TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET
KALFARVEIEN 22 ORG NR 991 587 306**

Mandag, 03. Mai 2022 – kl. 17.00 – 18.00

**Møtet vil bli avholdt i Accountor Bergen AS sitt møterom i Kroatjønneveien 15,
5147 Fyllingsdalen i 3 etasje.**

Generalforsamlingen ble åpnet av Ina Catrin Grimstad.

Til stedet fra styret:

Styreleder: Vilde Monclair

Styremedlem: Rune Ove Stølsnes

Deltagere: Vilde Monclair(Andel 21), Rune Ove Stølsnes (Andel 18), Christophe Louis Balin, Heidi Mjelde Skipenes(andel 2), Kim Tuv(Andel 22), Henning Heggli Kalvatsvik (Andle 9) Sten Pedersen (Andel 19) Jonas Øberg (Andel 14) Kjell-Asbjørn Helland (Andel 1)

9 Andeler med stemmerett

Antall godkjente fullmakter: Agnes Csernai. Till (for Andreas Csernai)- Fullmakt-godkjent(Andel 25)

Generalforsamlingen ble lovlig satt.

1. Konstituering:

Godkjenning av innkalling/saksliste:

Valg av møteleder:

Valg av referent:

Protokollunderskrivere (to)

VEDTAK:

Godkjenning av innkalling/saksliste: **Godkjent**

Møteleder: **Dag Slettebakken**

Referent: **Dag Slettebakken**

Protokollunderskrivere (to): **Kim Tuv og Vilde Monclair**

2. Vedtagelse og godkjenning av årsregnskapet for 2021

Godkjenning av regnskapet for borettslaget. Vedlagt følger revidert årsregnskap for 2021.

VEDTAK: Årsregnskapet godkjent – Årsmøte ber styret om å se på muligheten for å redusere husleien siden man nå har tilstrekkelig med egenkapital.

3. Valg av styreleder/styremedlem

Styret har forslag til ny sammensetning av styret:

Se vedlegg

VEDTAK: Ny styreleder: Kim Tuv

Styremedlem:

Rune Stølsnes

Astrid Mjelde

Sende ut kontaktdata til alle medlemmene

4. Fastsettelse av styrehonorar

Styret har lagt til grunn kr. 50.000, - i styrehonorar for styreverv 2022. Fordeling skal fastsettes til medlemmene.

VEDTAK:

Årsmøte vedtar at styret får 50.000 til fordeling intern i styret. Fordelingen blir avtalt med Forretningsfører

5. Eventuelt/innkomne saker:

Det er en innmeldt sak fra Sten Pedersen Andel 19-

Ønsker å få diskutert forskjellen på bodene som er blitt tildelt og problemet med fukt i boden.

Ingen vedlegg til saken

VEDTAK: Styret får i oppdrag i å finne ut omfanget av tilstanden til bodene og ber om at bodene utbedre til at det ikke er fuktighet. Alle boden skal kunne brukes.

Signering av Protokoll

Vilde Monclair

Kim Tuv

Dag E. Slettebakken
Referent



STIFTELSEN BETANIEN
VESTLUNDVEIEN 21
5033 FYLLINGSDALEN

Deres søknad av 19.06.96 Vår ref. Snr 961486 Bergen, 3.12.1996
AAA/RBR Arkiv 5210

FERDIGATTEST
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: KALFARVEIEN 22 Eiendom: 0-0166-1120
Byggherre : STIFTELSEN BETANIEN Adr.: VESTLUNDVEIEN 21
Ansvarsh. : FJØRE SIGURD Adr.:
Arbeidets art: INGLASS BALKONG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.06.96
Byggetillatelse gitt.....: 23.07.96

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Hospital Betanien v/arkt. Alvsaker og Vaardal-Lunde under 29. februar 1964 anmeldte 5-etasjes betongbygning er ferdig til innflytning. Kalfarveien nr. 20.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 8. desember 1965.

Jnr. 2983/65
LD/LE

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Kalfarveien nr. 20 er undersøkt.

Der kan gis fillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 5.1. 1966

JNR.	MOTTATT
002983	9 DEC. 65
BERGEN HELSERÅD	

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

ordfører.



BYGNINGSSJEFEN
HEISINSPEKTØREN

Løpe-nr. 1021.

Godkjennelseserklæring.

Den for en bæreavne av 1949/1949 bestemte 1949/1949 heis i matr.nr. 28 Kalfarveien tilhørende Hospitalet Petanien, Øststrøms Lyvelhus, og som er levert av Ervidrene Heber Aik. Forstved A/S, Vennesla, og forsynt med det løpende fabrikknummer 1041 ble i dag underkastet den i § 34 i forskriftene av 27. oktober 1949 om innretning og drift av heisanlegg foreskrevne undersøkelser med hensyn til sin maskinelle innretning og tillike undersøkt med hensyn til forskriftenes øvrige bestemmelser.

Denne undersøkelse ble utført på grunnlag av de tidligere prøvede og bekreftede tegninger, beskrivelser og beregning.

Herved ble det godtgjort, at utførelsen i alle deler er overensstemmende med disse, og at heisen tilfredstiller, såvel hva den maskinelle innretning angår som førerreg, vedtekter av 27. oktober 1949.

Heisen kan derfor tas i bruk så snart den i bygningsloven foreskrevne ferdigattest for bygningen er ervervet.

For denne erklæring betales til bykassen kr. 100.-.

Bergen, den 24. sept. 1955.

Jak. Bergmann



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 13.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 166 **Bruksnr.:** 1120

Adresse: Kalfarveien 22, 5018 BERGEN

Referanse: 6002724

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespørslar.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1120/0/0

Utlistet 12. februar 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261147279	Grunneiendom	0	Ja	1 047,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64650000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1764 MFL, KALFARVEIEN, GAMLE BETANIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2019	201516380	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64650000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	31,2 %
64650000	3001 - Grønnstruktur	30,5 %
64650000	2082 - Parkeringsplasser	30,4 %
64650000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	3,1 %
64650000	2012 - Gate med fortau	2,5 %
64650000	1550 - Renovasjonsanlegg	1,5 %
64650000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,8 %
64650000	2014 - Gatetun/gågate	< 0,1 % (0,1 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64650000	570 - Bevaring kulturmiljø	30,5 %
64650000	140 - Frisiktsone	0,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70820000	35	BERGENHUS. E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2023	202220687	75,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70820000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	53,0 %
70820000	2010 - Veg	22,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70820000	190 - Andre sikringssoner	75,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	69,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	30,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,5 %
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	29,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	68,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	96,2 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	3,1 %
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	0,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202004102
15540000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN	3	199702218
15540200	34	BERGENHUS. GNR 164, 166, NYGÅRDSTANGEN, REGULERINGSENDRING	3	200702856
4800000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1764	139961528	-	Sykehus	Bygning godkjent for riving/brenning	18.12.2017	201522221
166/1764	139961528	-	Sykehus	Bygning godkjent for riving/brenning	18.12.2017	201721000
166/1764	300812367	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.01.2022	202015427
166/1119	139303318-1	Tilbygg	Bo- og behandlingssenter	Igangsettingstillatelse	22.07.2021	202108194

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. februar 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 151/57/0/0

Adresse: Kringsjåveien 60B m.fl.

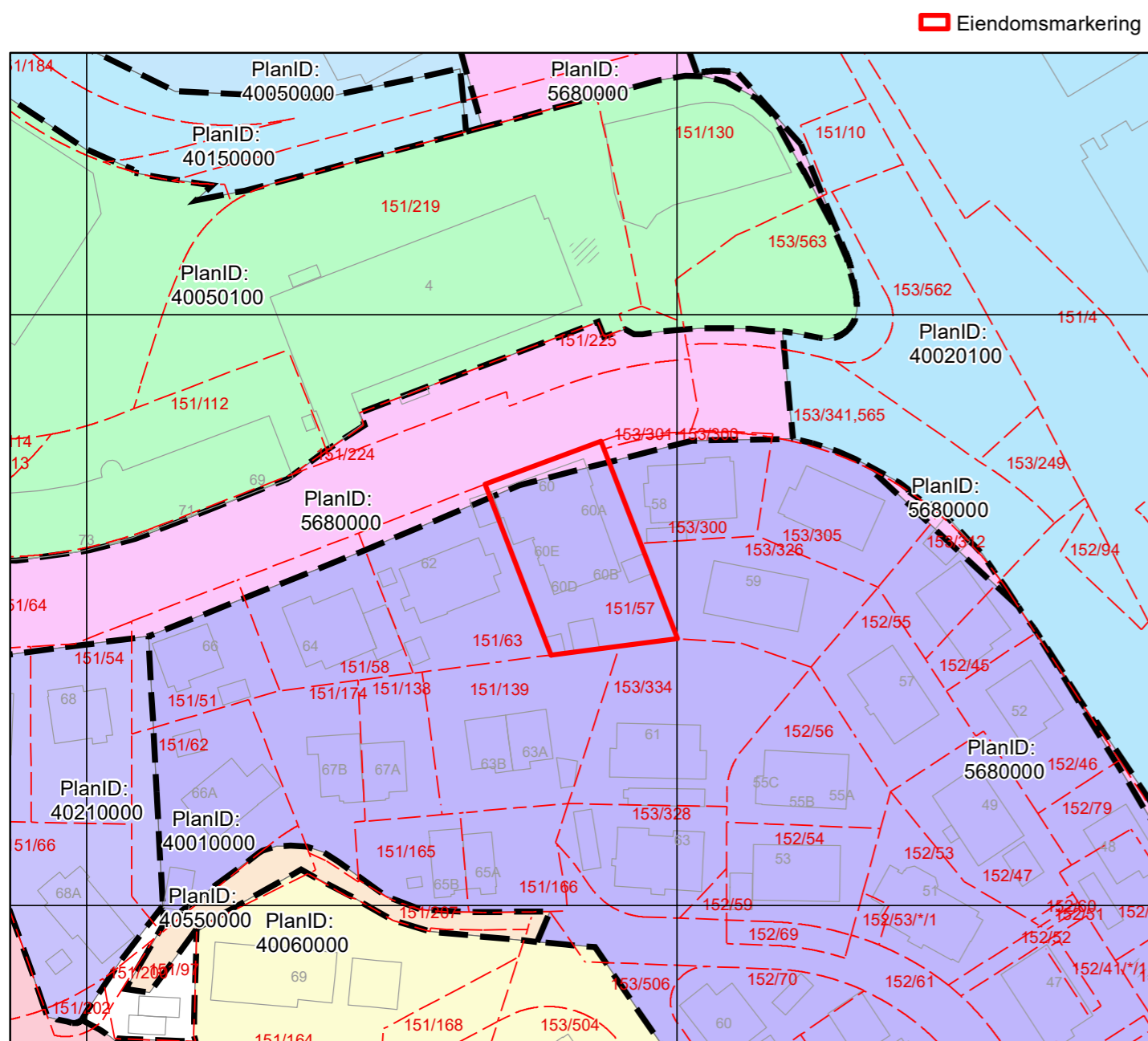


BERGEN
KOMMUNE

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

40010000, 5680000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40010000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 151/57/0/0

Adresse: Kringsjåveien 60B m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

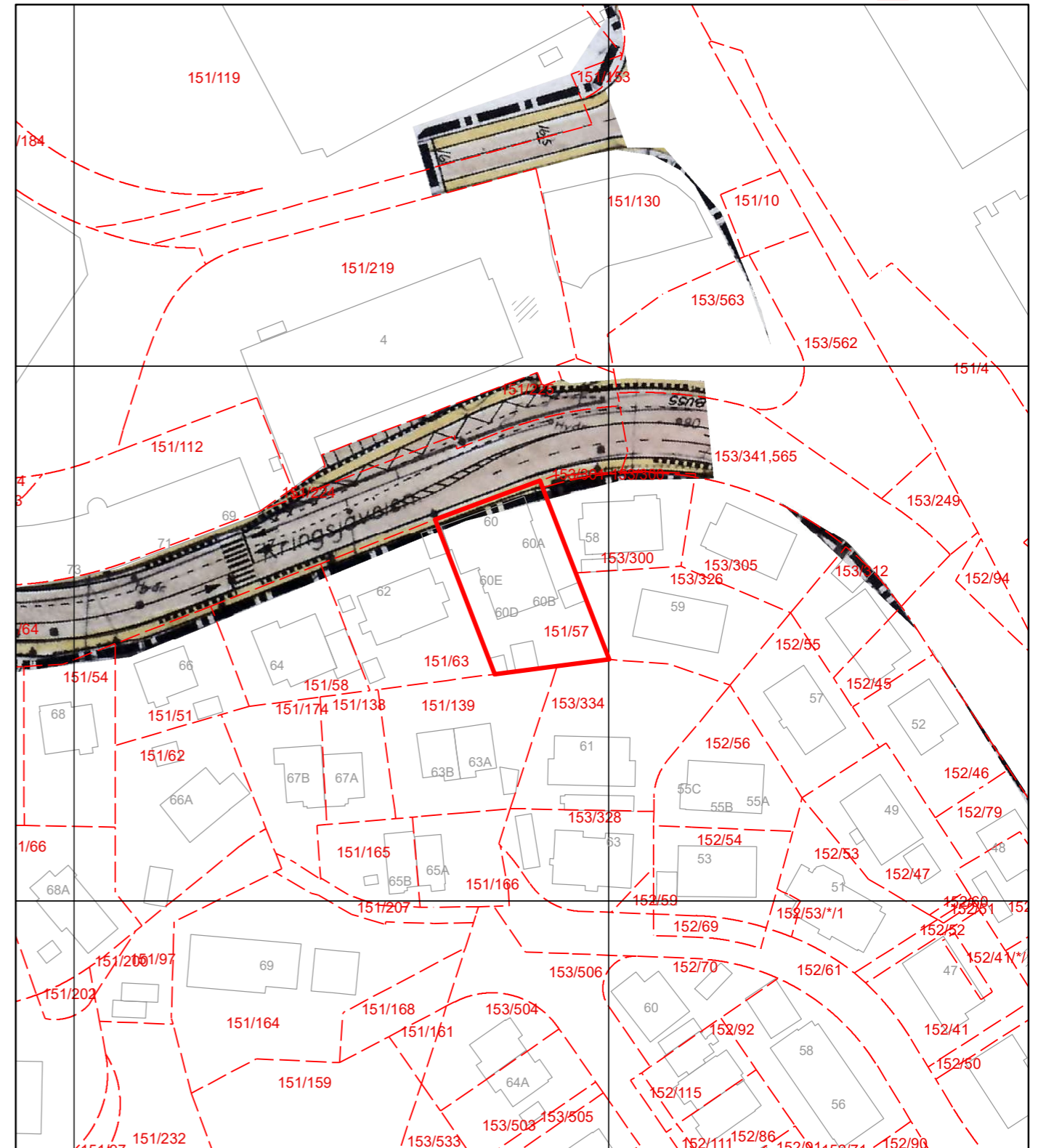
Arealplan-ID: 5680000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/57/0/0
Dato: 12.02.2024 Adresse: Kringsjåveien 60B m.fl.



Denne reguleringsplanen har ikke
tegnforklaring.

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

TRAFIKKOMRÅDE

- OFF. KJÖREVEG
- OFF. FORTAU

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL

0 10 20 30 40 50m.

STREKSYMBOL

- PLANENS BEGRENSNING
- TRAFIKKGJERDE

UTARBEIDET AV VIAC A/S - HORDALAND VEGKONTOR I SAMARBEID MED REGULERINGSAVDELINGEN

KRINGSJÅVEIEN Bussprioritering

FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål.	1: 1000	Rev.	17-6-1981
Plan nr.	R 4. 568. 00. 00	Tegn. nr.	01
Kartbl.			

Planl. KE

Tegn. *RS*

Dato

9-1 1981

Rev. 17-6-1981

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 27. 2. 1981 og 26. 6. 1981. *Jan Nilsen*

R.4568



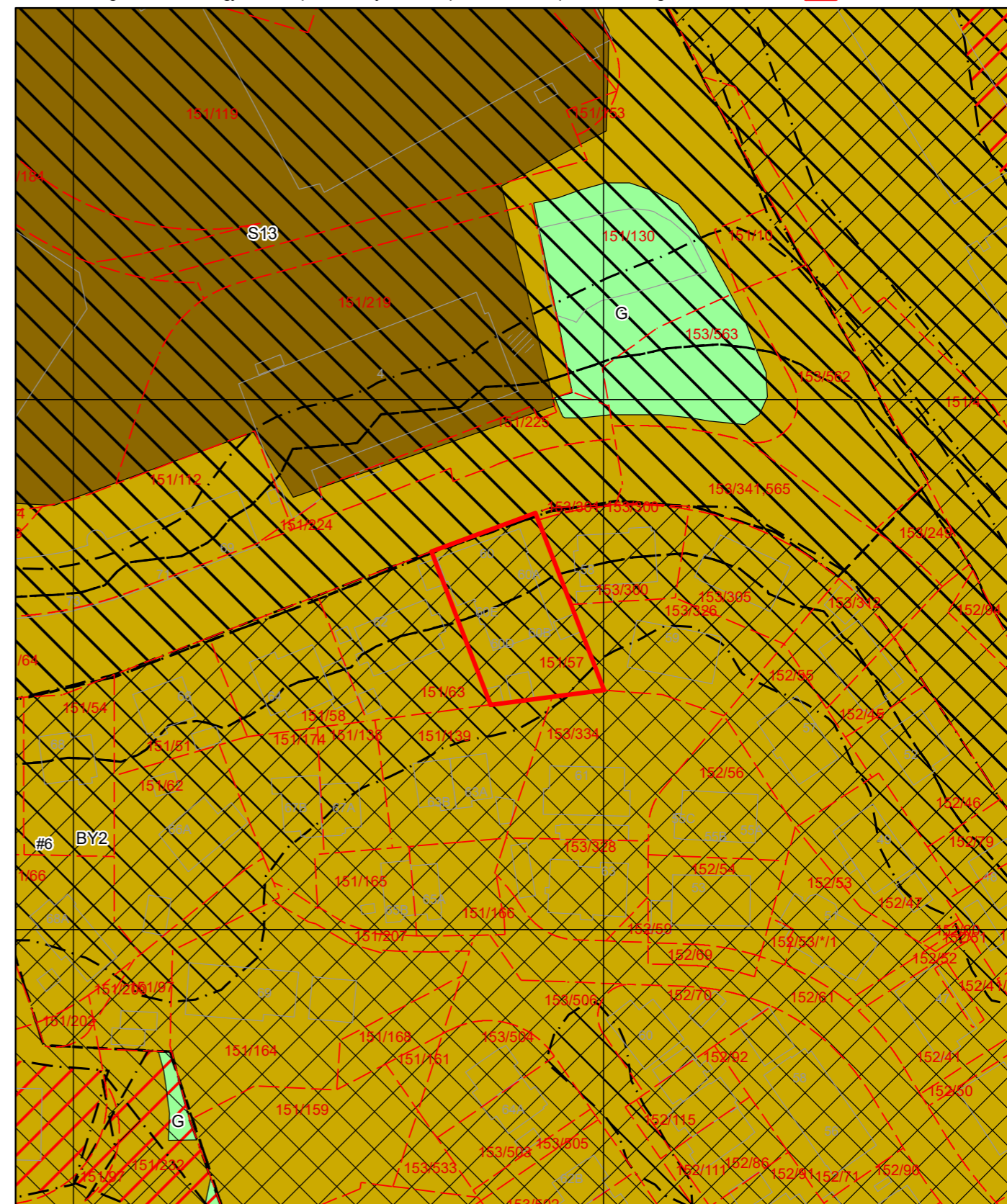
BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/57/0/0
Dato: 12.02.2024 Adresse: Kringsjåveien 60B m.fl.

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

■ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålsgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	Sentrumskerne
	Angitthensyn friluftsliv	Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	Grønnstruktur
	Faresone	
	Gjennomføringsone	
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

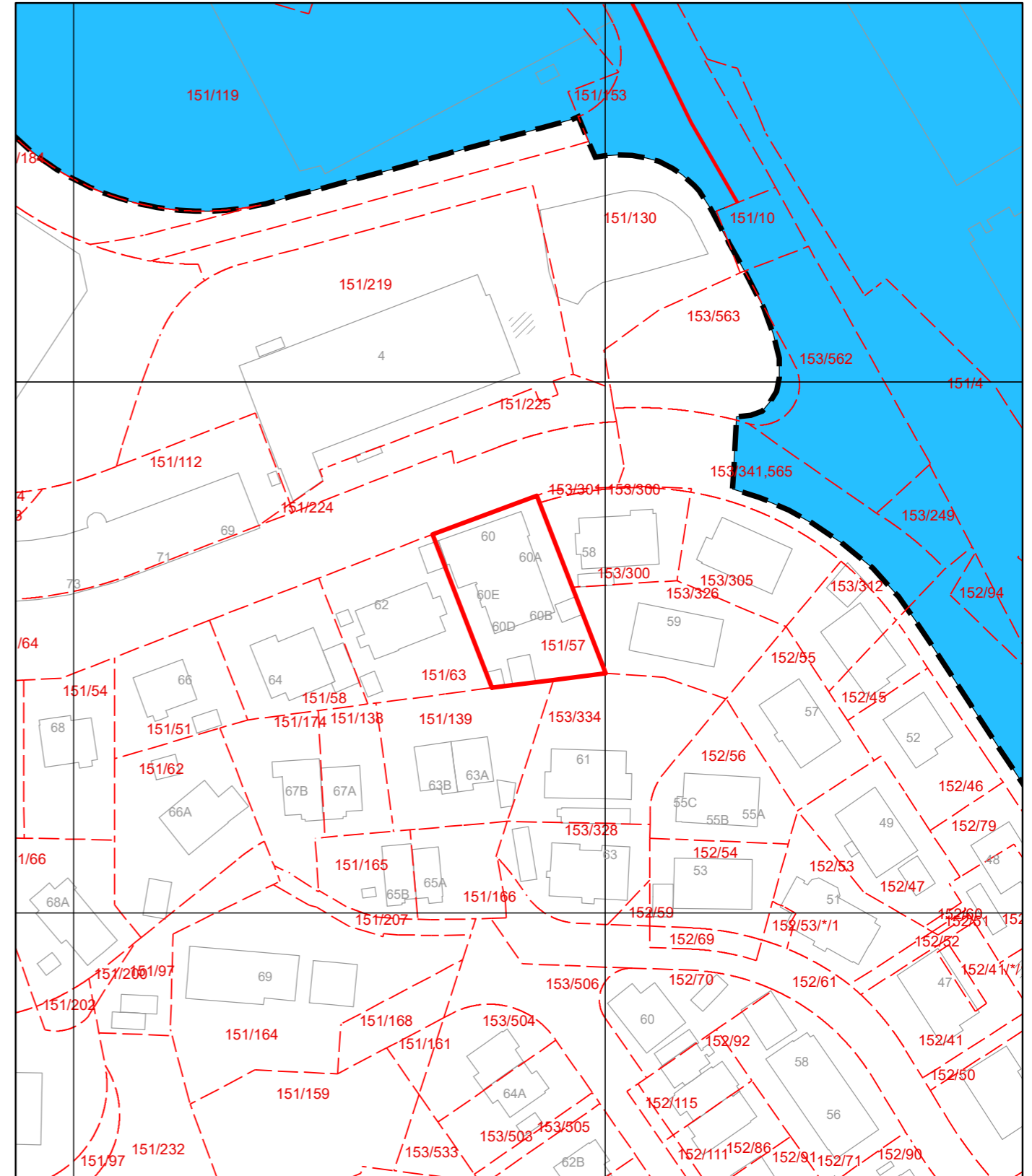
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65110000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/57/0/0
Dato: 12.02.2024 Adresse: Kringsjåveien 60B m.fl.





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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Samleveg, fremtidig  Erverv (N)

 Arealformålgrense



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

post@buysure.no

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:
Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med

CVR nr. 24260666 og med adresse:

Klausdalsbrovej 601

DK - 2750 Ballerup

Danmark.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

