



ÅSLIGRENDA 73
ÅSLIGRENDA



ÅSLIGRENDA 73
ÅSLIGRENDA

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
36	Plantegning
45	Området
46	Økonomi
47	Om Borettslaget
48	Offentlige forhold
51	Øvrige kjøpsforhold
53	Megler
55	Vedlegg
56	Takst
75	Egenerklæring
79	Energiattest
87	Forretningsførerinfo
178	Kommunalinformasjon



ÅSLIGRENDA 73

ÅSLIGRENDA

W Eiendomsmegling er stolte av å presentere denne fantastiske familieboligen i populære Hesthaugen Selegrend borettslag.

Boligen utmerker seg med høy kvalitet og gjennomtenkte romløsninger som passer perfekt for alle familiemedlemmer. Som en av de største boligene i borettslaget, har den blitt grundig vedlikeholdt og oppgradert av tidligere og nåværende eiere.

Felleskostnadene er innholdsrik og dekker et bredt spekter av tjenester, noe som gjør bo-kostnadene forutsigbare. Borettslaget legger stor vekt på et godt bomiljø og fellesskap, og våre erfaringer tyder på at dette er et sted hvor trivsel og livskvalitet prioriteres.

Med en beliggenhet innen gangavstand til alle nødvendige fasiliteter samtidig som man kan nyte fredelige omgivelser tilbyr denne boligen det beste fra begge verdener.





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

5.790.000,-

Fellesgjeld

458.104,-

Totalpris

6.259.614,-

P-rom

193 m²

BRA

197 m²

Antall soverom

3

Eierform

Andel

Byggeår

1976

Etasje

3

Felleskostnader

9.566,-

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/6006124

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
Christina Erstad

Eiendomsmegler MNEF
christina@wmegling.no

452 58 580



EIENDOMSMEGLER
Victoria Giske

Eiendomsmeglerfullmektig
vg@wmegling.no

45 46 58 30

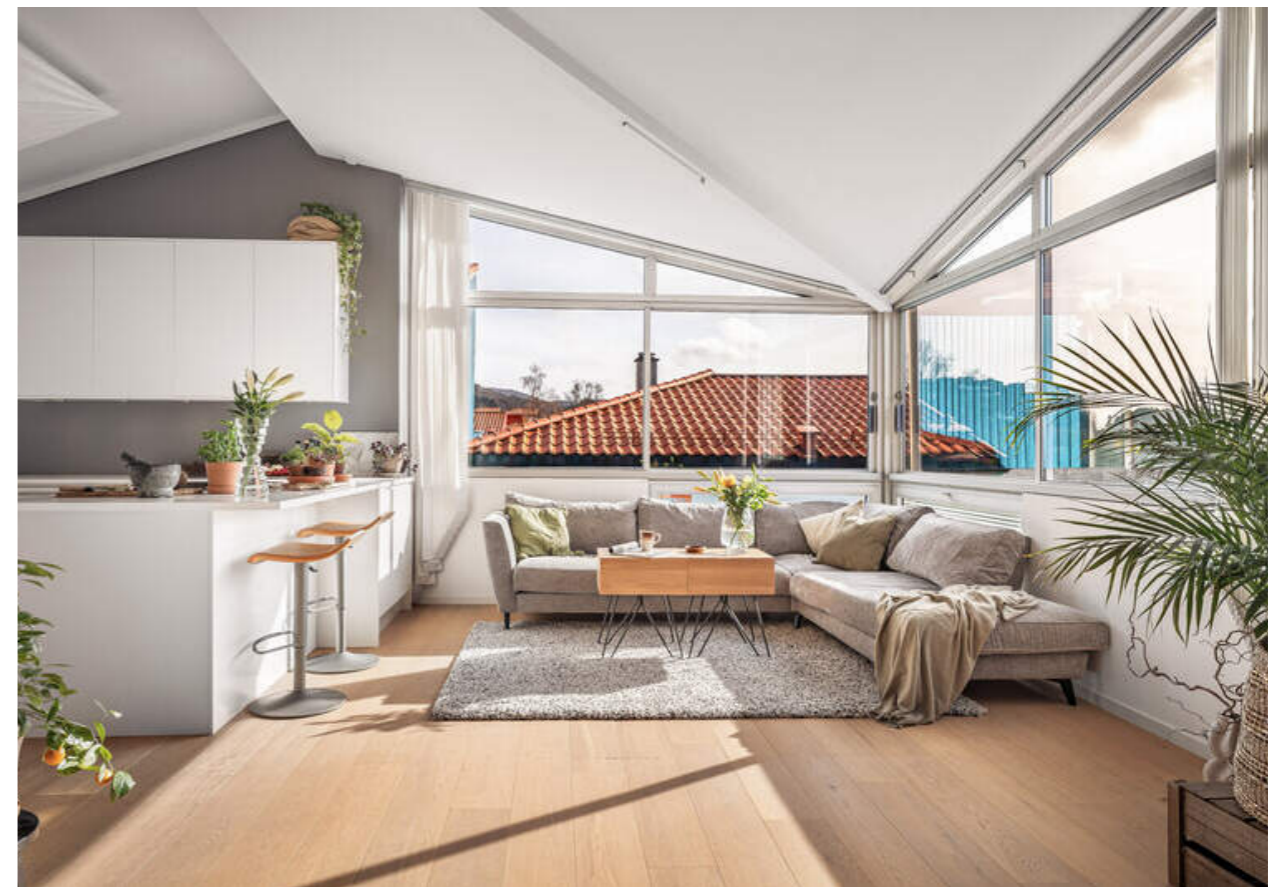




Ekstra stor platetopp med nedfelt ventilator.









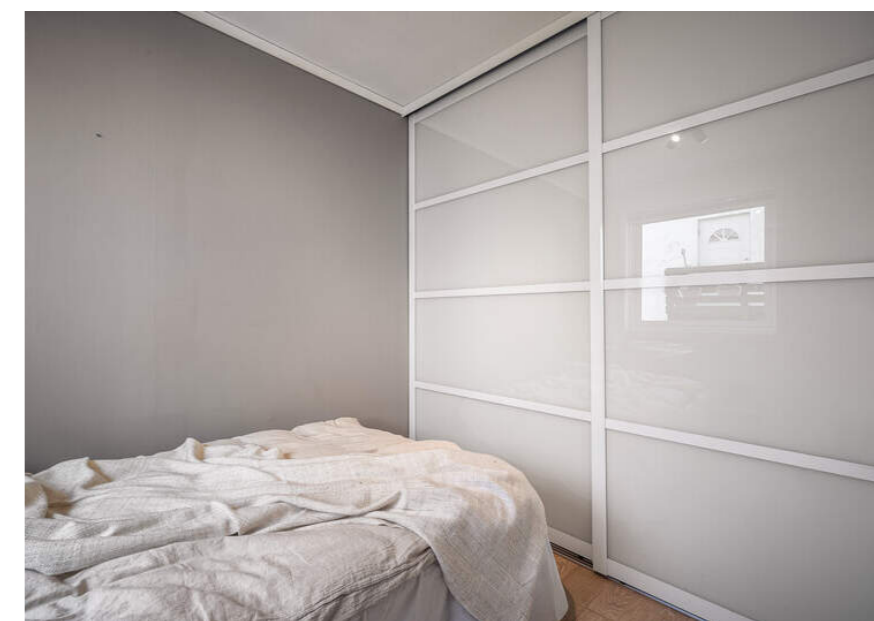








W || Underetasje



W || Underetasje



W || Underetasjen



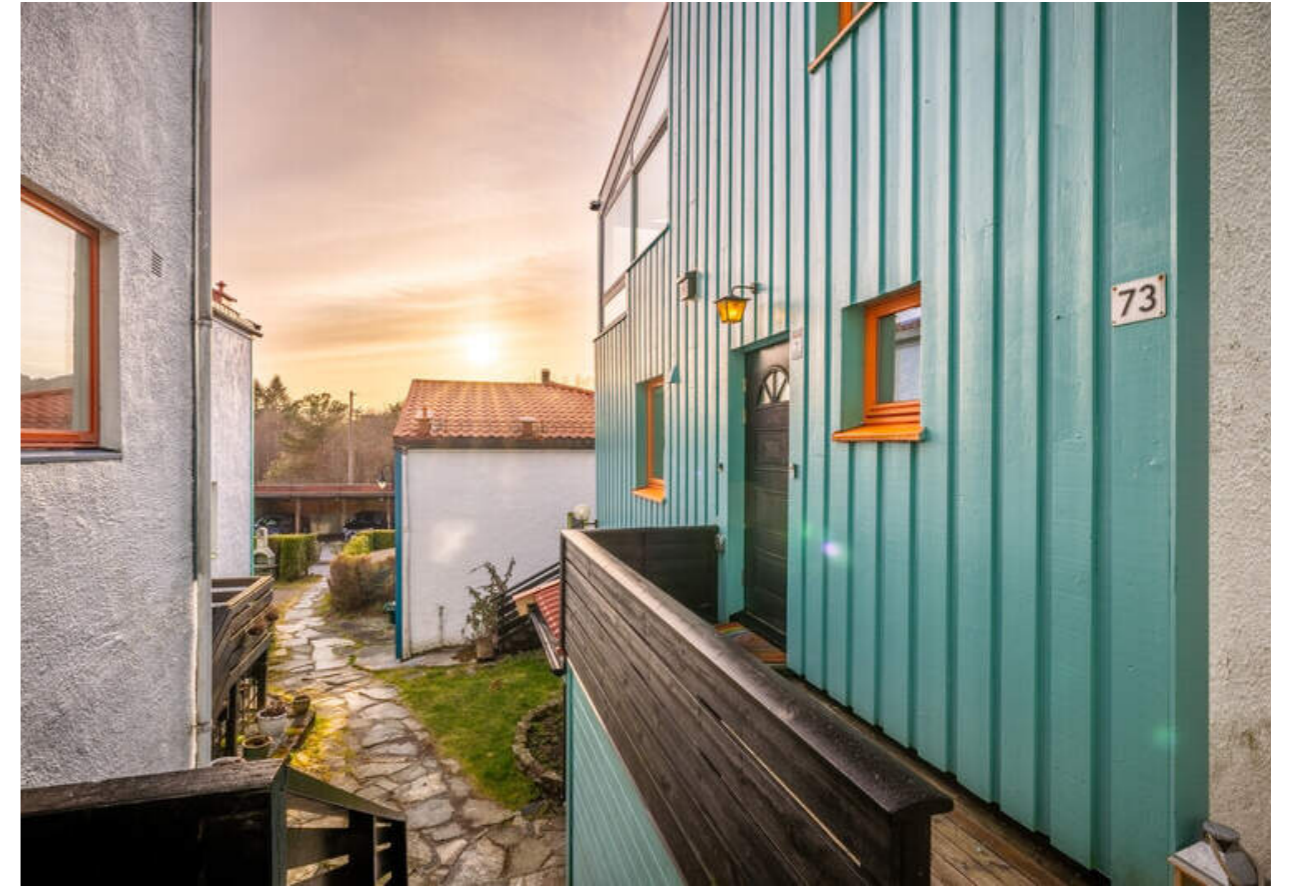
W || Kjøkken underetasje



Kinorommet har installert lerret, projektor og integrerte høyttalere. Utstyret kan medfølge etter nærmere avtale.



W || Underetasje

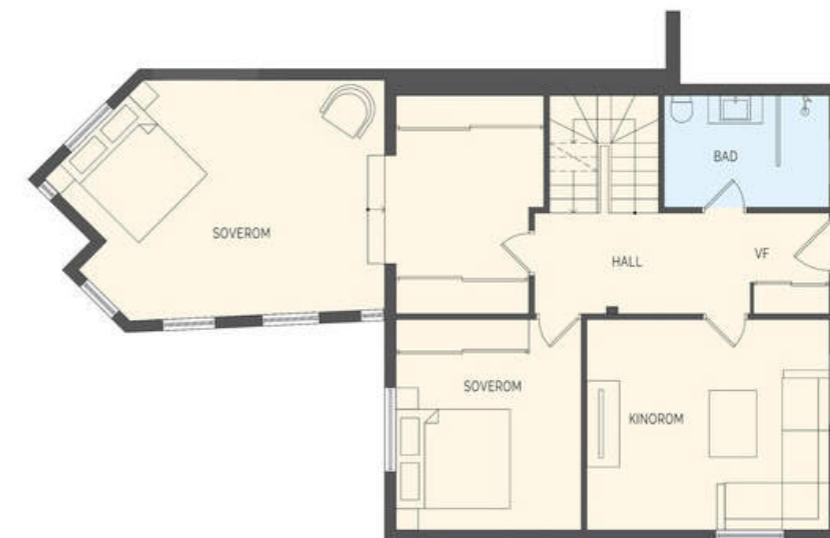




PLANTEGNING



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmedling er stolte av å presentere denne fantastiske familieboligen i populære Hesthaugen Selegrend borettslag.

Boligen utmerker seg med høy kvalitet og gjennomtenkte romløsninger som passer perfekt for alle familiemedlemmer. Som en av de største boligene i borettslaget, har den blitt grundig vedlikeholdt og oppgradert av tidligere og nåværende eiere.

Felleskostnadene er innholdsrik og dekker et bredt spekter av tjenester, noe som gjør bo-kostnadene forutsigbare. Borettslaget legger stor vekt på et godt bomiljø og fellesskap, og våre erfaringer tyder på at dette er et sted hvor trivsel og livskvalitet prioriteres.

Med en beliggenhet innen gangavstand til alle nødvendige fasiliteter samtidig som man kan nyte fredelige omgivelser tilbyr denne boligen det beste fra begge verdener.

ADRESSE

Åsligrenda 73

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 208, BNR 204 andelsnr. 86 Org. Nr.: 954760936 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Andel

EIER

Hilde Marie Jahren

Kristoffer Jahren Wahome

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 193 m²

Bra: 197 m²

Primærrom

Kjeller P-rom: ca. 193 m².

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

Areal og fordeling pr etasje:

Underetasje: 60 kvm BRA-i / 4 kvm BRA-e

1.etg: 75 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

2.etg: 58 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Underetasje: Gang (5,7m²), gang (6,9m²), bad/vaskerom (8,7m²), vaskerom (4,9m²), soverom (7,7m²), stue og kjøkken (22,3m²).

1. Etasje: Gang (14m²), bad (5,4m²), soverom (12,6m²), soverom (27,5m²), tv-stue (15,5m²).

2. Etasje: Stue og kjøkken (57,7m²).

Bod med utvendig inngang (4,3m²). (BRA-e)

Det gjøres oppmerksom på at underetasjen på tegninger godkjent av Bergen kommune er innredet på annet vis: På tegninger fra kommunen stemplet 31.08.1974 er underetasjen innredet på følgende måte: Vindfang, sportsbod (rom opplyst i takst å være soverom), treningsrom og hobbyrom (rom opplyst i takst å være stue/kjøkken), vaskerom (opplyst i takst å være baderom), kjellerbod/matbod (opplyst i takst å være vaskerom).

Takstmann opplyser om bruken av rommene, på tross av om disse er godkjent av

bygningssmyndighetene. For å lovlig kunne bruke arealet slik som oppført i taksten, må man i deler av arealet søke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Vi kan ikke gi garantier for arealet vil bli godkjent omsøkt ved henvendelse til kommunen og kjøper bærer risiko og ansvar for dette.

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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

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.

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.

BYGGEÅR

1976

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

2001: Innglasset den opprinnelige terrassen. Påbygg hovedsoverom og laget ny terrasse.

2011: Innredet i kjeller og slått sammen bad / vaskerom.

2013: Oppgradering av overflater og nye gulv (utenom på våtrom) i 1. og 2.etasje.

2013: Montert ny kjøkkeninnredning i 2.etasje.

2022/23: Taket på innbygget terrasse ble skiftet i 2022. Tak over inngangsparti underetasje ble skiftet i 2023. Nye store vinduer i innbygget terrasse-del / stue ble satt inn i 2023.

2023: Ombygget underetasjen med nytt kjøkken, ny rominndeling, og nytt vaskerom.

2023: Oppgradert el.anlegg i underetasjen.

TOMT

Felles, eiet tomt for borettslaget. Tomtens grunnareal: 32 289,2m².

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

32289 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen. Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og lecakonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen. Takkonstruksjonen er utført som

pulttakskonstruksjon og valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med aluminiumsplater.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.

* Det er ingen tegn til slitasje.

* Dokumentert fagmessig godt utført.

* Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:

* Feil utført.

* Skadet, eller symptomer på skade.

* Svært slitt.

* Nedsatt funksjon.

* Utgått på dato.

* Kort gjenværende brukstid.

* Det er behov for tiltak i nær fremtid.

* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:

* Har total funksjonssvikt

* Fyller ikke lenger formålet

* Er en fare for liv og helse

Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis.

Eksempler kan

være:

* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen
* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig rundt hele muren. Der det er benyttet grunnmursplast/knotteplast er det ikke montert topplis. Det må monteres topplis for å unngå fukt/vann på baksiden av platen.

2.1 Yttervegger

Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandør bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandør vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. På altandøren er den en løs pakning, vedlikehold må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Det er observert rust på pipe og rundt pipe, vedlikehold må påregnes.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet. Det er knust en rute på rekkverket, eier opplyser at dette skal utbedres.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen. På badet i 1.etasje er det riss/sprekker i fuger i dusjsonen. Det er registrert ujevne overganger på veggflisene i 1.etasje ved toalettet.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette

blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på badet i 1.etasje, badet vil fungere med dette avviket. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

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: Varmekabler i gangen og soverom i underetasjen, varmekabler på deler av ett soverom i 1.etasje og på begge badene, varmpumpe og vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

DIVERSE

Hesthaugen Selegrend, org. nr. 954760936
Andelen er en del av Hesthaugen Selegrend Borettslag. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene har mottatt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets leder:

Scott Horne

E-post: post@selegrend.no

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller

generalforsamling. Styret leder opplyser at det per tid ikke er planlagt noe spesifikt som vil føre til økt fellesgjeld/husleie. Han opplyser dog at de pleier å indeksregulere felleskostnadene. Rentekostander kan også variere og føre til at kostander må øke.

Ladeboks kan bestilles/organiseres via borettslaget og SAS Elektro. Infrastruktur for elbillading er etablert.

Borettslaget har flott og informativ hjemmeside: <https://www.selegrend.no/>.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen. Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
Byggmester: Mellingen Bygg & Vedlikehold.
Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
April - juni 2023: Det ble laget til et nytt vaskerom i kjeller, så alt av rør, sluk, membran og gulvbelegg ble gjort av fagfolk.
Våtromsmaling ble gjort av huseier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Juni 2023: Det ble laget til nye rør, ny membran og ny sluk.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
Boligmappa

4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun faglært
Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Til en viss grad ble det utført arbeid på vannrør, da det ble gravd og koblet på nye rør i kjeller.
Nødvendige detaljer er å finne i Boligmappa

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er noen mindre sprekker på en murvegg. Disse er sjekket av borettslagets vedlikeholdsansvarlig, og de mener det ikke er setningsskade eller fare for det. Det er borettslaget som er ansvarlig for alt utvendig og byggtknisk vedlikehold av boligen.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Det var mus i taket første vinteren vi bodde her.
Borettslaget, ved hjelp av Mellingen Bygg & Vedlikehold fant problemet i taket og fikk tettet igjen alle mulige små smutthull, og musene forsvant. Det ble sjekket grundig.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Jeg har blitt fortalt at det for mange år siden var lekkasje fra terrasse og ned. Dette ble utbedret av fagfolk via Borettslaget den gang. Vi har ikke merket noe som helst.

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.

Ja, kun faglært: Elektriker Ernst Eismann Eftf AS

April-juni 2023: Det ble lagt opp nye kurser, endret på oppsett, strekt nye kabler m.m i forbindelse med slutføring av utleiedel i kjelleren. Det ble lagt opp til både kjøkken og vaskerom, samt normal bruk i stue. Det er også utvidet med litt ekstra stikk i hoveddelen av huset. Alt ligger i Boligmappa

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

April-juni 2023: Det ble lagt opp nye kurser, endret på oppsett, strekt nye kabler m.m i forbindelse med slutføring av utleiedel i kjelleren. Det ble lagt opp til både kjøkken og vaskerom, samt normal bruk i stue. Det er også utvidet med litt ekstra stikk i hoveddelen av huset. Alt ligger i Boligmappa

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

Ja, Ligger i Boligmappa

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

Var delvis kontroll av Eismann når de jobbet i kjelleren hos oss, alle hovedkoblinger ble sjekket.

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

Det er en egen avtale i borettslaget, hvor lader til din bil leies av Aneo til en fast lav månedspris.

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

Ble opprinnelig tegnet inn som trimrom og kjellerstue på 70-tallet. Er benyttet som soverom siden 2000-tallet. Er aldri søkt til kommunen om dette spesifikt.

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.

2001: Innlasset den opprinnelige terrassen. Påbygd hovedsoverom og laget ny terrasse.

2011: Innredet med 2 soverom i kjeller og slått sammen bad / vaskerom.

2023: Ombygget til utleiedel i kjeller med nytt kjøkken, ny rom inndeling, og vaskerom.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Så vidt meg bekjent foreligger det kun søknad og godkjenning for arbeidet i 2001.

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?

Det har tidvis vært mus / skadedyr i borettslaget. Det er derfor en avtale med Rentokil for forebygging av dette.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad/vaskerom medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

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

Velkommen til Hesthaugen Selegrend Borettslag!

Dette fantastiske rekkehuset er plassert i et

tilbaketrukket og fredelig område, ideelt for barnefamilier. Med kort avstand til alle hverdagsfasiliteter blir familielivet både enkelt og praktisk. Barnehage og skole ligger kun noen få minutters gange unna, og Rolland skole tilbyr en trygg og bilfri gangvei rett over haugen.

Borettslaget er spesielt egnet for barnefamilier, med flere friområder som inkluderer lekeplasser, fotballbinge og grøntområder. Midt i borettslaget ligger Løen, som fungerer som barnehage på dagtid og kan også leies av beboerne på kvelder og helger. Aktivitetene i Løen, som Løekoret, Løen Storband og dartklubb, bidrar til et levende og trivelig fellesskap.

Transport er enkelt tilgjengelig med et busstopp bare 3 minutter unna, og hyppige avganger i begge retninger. For dagligvarehandelen finnes det flere gode alternativer i nærområdet, inkludert Rema 1000, Kiwi, Coop OBS og Meny. Coop ekstra Liavannet er søndagsåpen.

Barn og ungdom har et bredt utvalg av fritidsaktiviteter rett utenfor døren, med idrettshaller, fotballbaner og idrettsanlegg i nærheten. Rolland byr på kunstgressbane og svømmehall og Åsane Idrettslag klubbhus, mens Åsanehallen og Vestlandshallen tilbyr et enda bredere spekter av aktiviteter. Den nylig åpnete Åsane Arena tilbyr også et mangfold av aktiviteter som kampsport, håndball, turn og snart også klatring, ishockey, curling, squash og volleyball.

Kulturinteresserte vil glede seg over Åsane Kulturhus, som nylig åpnet sitt nye kulturlokale med bibliotek, tannlege og videregående skole. Her arrangeres en rekke aktiviteter, inkludert dans, teater og musikkundervisning, som tilbys av Åsane kulturskole og andre lokale aktører.

For de som elsker å utforske naturen, er det rikelig med muligheter rett rundt hjørnet. Med Rollandsfjellet bare 5 minutter unna og Hjortlandsdalen i nærheten,

er det enkelt å komme seg ut på tur i vakre omgivelser. Hjortland tilbyr også landlige omgivelser med blant annet et ridesenter for de som ønsker en annen type aktivitet.

Dette rekkehuset i Hesthaugen Selegrend Borettslag er ikke bare et sted å bo - det er et sted å leve, utforske og skape minner for hele familien. Ta kontakt i dag for å sikre deg din plass i dette flotte fellesskapet!

ADKOMST

Kjør på E16 mot Åsane, ta av til høyre ved Åsane Storsenter. I første rundkjøring tar du til venstre, og deretter til høyre inn til Rolland. Kjør til venstre inn til Åsligrenda og parker på ledig parkeringsplass. Følg visningsskilt og borettslagets skilting mot nummer 73.

PARKERING

Alle boenheter har rett til 1 fast parkeringsplass og kan søke om flere ved behov (ikke garantert). Søknad sendes til styre for fast parkeringsplass. Carport kan selges/kjøpes internt i borettslaget (og kan selges med boretten dersom det ikke er intern venteliste). Prisen er definert av Borettslaget kr. 24 000,- Alle som disponerer parkeringsplass langs gjerdet i Hesthaugen Selegrend Borettslag kan få installert ladestasjon på egen plass.

BEBYGGELSE

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

BARNEHAGER OG SKOLER

Barnehage:

Selegrend barnehage er en foreldredrevet barnehage med sentral beliggenhet i Åsane. Barnehagen ble startet i august 1997, og holder til i koselige lokaler i en ombygd løe. Barnehagen tilbyr inntil 27 plasser for barn i alderen 0 – 6 år.

De som bor i borettslaget har fortrinnsrett til barnehagen. Se mer på nettsiden:

<http://www.selegrend-barnehage.no>

Rolland/Ulsetåsen barnehage (66 barn og 5 avdelinger) 0,8 km
Kidsa Midtbygda (0-6 år 60 barn med to avdelinger)

Skole:
Rolland skole (1-7 klasse) 0,8 km
Storåsen skole (1-3 klasse) 0,9 km
Blokkhaugen skole (8-10 klasse) 1,8 km
Åstveit skole (8-10 klasse) 2 km
Åsane vidergående skole 1km
Tertnes vidergående skole 1,7 km

Rolland idrettsplass 0,6 km
Storåsen borettslag balløkke 0,6 km
Sats Horisont
Family Sports club Åsane

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 5.790.000,-

FELLESGJELD

Kr 458.104,-

OMKOSTNINGER

5 790 000,- (Kjøpesum)
458 104,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:
240 (Panteattest kjøper)
810,- (Tingl.gebyr pantedokument)
810,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

11 510,- (Omkostninger totalt)

6 259 614,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 6.259.614,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 1.466.199,- 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 5.571.556,- 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 458.104,-

FELLESKOSTNADER

Kr 9.566,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgifter:
Ark tilbygg kr. 1.409,- i mnd.
TV og Internett kr. 454,- i mnd.
Dugnad kr. 150,- i mnd.
Felleskostnader kr. 7.553,- i mnd.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024:

Vedlikehold (16%), kommunale avgifter/eiendomsskatt (18%), driftskostnader (29%), renter lån (25%), avdrag lån (9%), overskudd /

underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) (3%), sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter (100%).

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

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 95267289647
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Andel av saldo 458 104,41
Innfrielsesdato: 31.12.2047

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 826 051,-.
Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 1 582 707,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Hesthaugen Selegrend Borettslag

ORG.NR.

954760936

ANDELNUMMER

86

FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

FORKJØPSRETT

Det er intern forkjøpsrett i laget. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget og vil avklares parallelt. Etter at boligen er solgt vil det varsles til beboerne i borettslaget og beboerne har 5 dager på å gi tilbakemelding på om forkjøpsretten skal benyttes eller ikke. Konferer megler ved spørsmål.

SIKRINGSORDNING

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader.

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

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

64466836

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Hentet fra borettslagets hjemmeside:

"Knytt nabobånd med dugnadsånd.

Jevnt og trutt - vinter som vår gjennomføres det dugnader. Alle betaler inn 10 timer - og alle fortjener å få ta det ut. Vi har dugnadsoppgaver som passer for alle - blant annet sosiale miljø aktiviteter. Hvert smau har ansvar for en av aktivitetene hvert år, og alle

bidrar i planlegging og gjennomføring av 17. mai, St. Hans juletreffester, julaftenfeiring osv.

Hva vi gjør:

- Vårdugnad: Vi rydder før 17 mai, pynter og planter blomster
- Vi har aktiviteter som går på omgang mellom smugene (juletreffest, St. Hans feiring, rebusløp etc.)
- Høstdugnad: Rydding.
- Vi måker snø for oss selv og skrale naboer
- Vi hjelper til ved felles arrangementer, og når det må taes et tak ute med reparasjon og vedlikehold."

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 bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune

ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Ved gjennomgang av denne finnes en oppsummering:

Saks nr. 503.1:

Denne saken omhandler søknad av de 113 andelen i borettslaget.

Tegninger stemplet av kommunen som viser hus nr. 73 er innredet på følgende måte:

Underetasje: Vindfang, sportsbod (rommet er i dag innredet som soverom), treningsrom/hobbyrom (rommet er i dag innredet med stue/kjøkken), vaskerom (i dag vaskerom/bad), klebod, matbod (i dag vaskerom) Deler av disse bruksendringene er søknadspliktig.

Følgende opplyses på borettslagets hjemmeside:

"Dersom du innreder for beboelse i kjeller står du ansvarlig for at det er tilstrekkelig rømmingsvei. Det må være god utlufting og avtrekk, og dette må benyttes. Du står selv ansvarlig dersom det oppstår fukt eller soppskader. Du er ansvarlig for at boarealet tilfredsstillende kommunale krav og blir godkjent av kommunen. Dersom du allerede har innredet rom som ikke er i godkjent stand, kan disse ikke brukes til beboelse."

Deler av bruksendringen som beskrevet over er søknadspliktig til kommunen. Megler har ikke funnet dokumentasjon som tilsier at dette er gjort. Det er på enhver tid eiers ansvar at areal er godkjent til rett bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med dette.

1. etasje: Denne etasjen har lik innredning som dagens løsning, foruten at hovedsoverom er bygget ut. Dette ble søkt om og godkjent på senere tidspunkt.

2. etasje: Denne etasjen har lik innredning og bruk som dagens løsning, foruten at terrasse er innlemmet og bygget inn som del av boligen. Dette antas å være godkjent i forbindelse med søknad i 2001.

Saks nr. 200104491:

Tegning som viser utvidelse mot nord, samt nytt tak over nåværende terrasse.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 1974 med plannavn "ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-2, SÆLEGREND", dekningsgrad 99,9%.

I tillegg berøres eiendommen av en reguleringsplan på grunnen fra 1973 med plannavn "ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN", dekningsgrad < 0,1 % (22,4 m²).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Plannavn: ÅSANE. ROLLANDSLIA 51, BUSSLOMMER, FORTAU. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 11.10.1984.

Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 19.12.1974.

Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 10.02.1981.

Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 16.02.1979.

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone for kulturmiljø, Selegrend (99,8%). Sammenhengende, karakteristisk rekkehusbebyggelse fra 1970-tallet, lav og tett gruppert som en moderne grend rundt smau, trapper og grønne fellesarealer. Pilotprosjekt for sosial boligbygging med stor medvirkning fra beboere. Helhetlig fargesatt bebyggelse. Helhet og opprinnelig arkitektur bør bevares. Farge- og materialbruk i området bør videreføres. I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Hensynssone kulturmiljø, historiske veifar (3,7%). Postveiene er kulturminner av nasjonal verdi/betydning, de er faktisk del av første generasjon offentlig vegnett som har bundet landet sammen. De ulike generasjonene av postveitraséene er i stor grad angitt som hensynssoner i kommuneplanens arealdel, også der opprinnelig veifar er. Hensynsonen skal oppfattes som et varsel om nærmere undersøkelser

for å vurdere tiltaks innvirkning på kulturminneverdiene.

Hensynssone for veistøy gul sone (67%) og veistøy rød sone (5,1%), 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.

Kommunedelplaner under arbeid:

Plannavn "ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER", dekningsgrad 100%.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 19.09.1975.

Plannavn: ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)". Ikrafttredelsesdato 16.06.1975.

Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Planen legger til rette for ny og utvidet Rolland barneskole, med utgangspunkt i at eksisterende skole skal rives. Ikrafttredelsesdato 26.01.2022.

Plannavn: ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG. UTGÅTT

Plannavn: ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 10.01.1973.

Plannavn: ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, KRYSS

MIDTBYGDA. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 27.10.1986.

Plannavn: ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELLEIDSVÅG - VÅGSBOTN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 10.08.1978.

Plannavn: ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 11.03.1965.

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "områderegulering". Planen omhandler utbygging av bybanen som etter planen skal gå fra sentrum til åsane. Ikrafttredelsesdato 31.05.2023.

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "kommunedelplan". Ikrafttredelsesdato 18.09.2006.

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG. Planen har status "planforslag" og plantype "områderegulering". Hovedmålsettingen med områdeplanen er å tilrettelegge for økt arealutnyttelse, fortrinnsvis med økt innslag av boliger og arbeidsplassintensive virksomheter, samt å bidra til å gi framtidens Nyborg en egen stedsidentitet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: Gnr/Bnr: 208/249 (Åslia 18, 5115 Ulset) foreligger det rammetillatelse vedrørende tilbygg - enebolig m/hybel/sokkelleil. datert 20.12.2022.

Andre opplysninger

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.

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 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 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 kjøpere 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 egenerklærings skjema 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

Meglers vederlag er avtalt til: 1,2%
Markedsføring: 16.000,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 21.994,-

OPPDRAGSNUMMER

6006124

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 16.04.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Christina Erstad Partner | Eiendomsmegler MNEF
Tlf 452 58 580
christina@wmegling.no

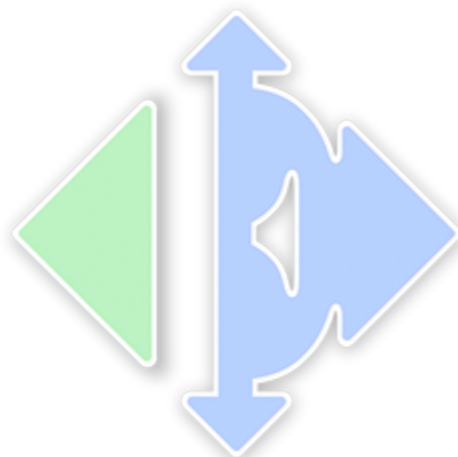
MEGLERFORETAK

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



VEDLEGG

Borettslag enebolig (i kjede)
Åsligrenda 73
5115 Ulset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 12/04/2024

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 204
Hjemmelshaver:	Kristoffer Jahren Wahome og Hilde Marie Jahren
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	86
Tomt:	32 289,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.03.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Kristoffer Jahren Wahome og Hilde Marie Jahren
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Felles tomt som er opparbeidet med lekeplasser, grøntarealer, adkomstveier og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og lecakonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar og pvekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon og valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med aluminiumsplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Scott Andrew Horne
Kontaktperson: Scott Andrew Horne

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningssenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 954 760 936
Navn/foretaksnavn: HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 23.01.1972

Takstobjektet:

Borettslag enebolig (i kjede).
Fra stuen er det utgang til terrasse på 15,5m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen og soverom i underetasjen, varmekabler på deler av ett soverom i 1.etasje og på badene, varmepumpe og vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør i underetasjen, øvrige rør av kobberør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Ganger i underetasjen og badene har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har 3-stavs og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Etasjeskille: Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme i alle etasjer.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- 2001: Innglasset den opprinnelige terrassen. Påbygd hovedsoverom og laget ny terrasse.
- 2011: Innredet med 2 soverom i kjeller og slått sammen bad / vaskerom.
- 2013: Oppgradering av overflater og nye gulv (utenom på våtrom) i 1. og 2.etasje.
- 2013: Montert ny kjøkkeninnredning i 2.etasje.
- 2023: Ombygget underetasjen med nytt kjøkken, ny rominndeling, og nytt vaskerom.
- 2023: Oppgradert el.anlegg i underetasjen.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	60	4	0	0	60	4
1. Etasje	75	0	0	0	75	0
2. Etasje	58	0	0	16	58	0
SUM BYGNING	193	4	0	16	193	4
SUM BRA	197					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Gang(5,7m²), gang(6,9m²), bad/vaskerom(8,7m²), vaskerom(4,9m²), soverom(7,7m²), stue og kjøkken(22,3m²).

1. Etasje: Gang(14m²), bad(5,4m²), soverom(12,6m²), soverom(27,5m²), tv-stue(15,5m²).

2. Etasje: Stue og kjøkken(57,7m²).

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(4,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Trappeåpning er medregnet i bruksarealet. Trappeåpning utgjør 4m² pr. etasje. Det er uklarerhet i forhold til å medregne trapperom i bruksarealet etter ny NS3940 (målestandard), inntil revidert utgave foreligger er trapperom medregnet på den aktuelle boligen. Det kan ved arealmåling på et senere tidspunkt forekomme at trapperommene blir trukket fra bruksarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/04/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig rundt hele muren. Der det er benyttet grunnmursplast/knotteplast er det ikke montert topplst. Det må monteres topplst for å unngå fukt/vann på baksiden av plasten.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det er ulike krypekjellere i borettslaget. Disse er å regne som fellesareal og er ikke videre kontrollert i rapporten.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene i underetasjen er fra 2011.

Vinduene i 1.etasje er fra 2001, 2011 og 2016, en glassrute er fra 2023.

Vinduene i 2.etasje er fra 2023 med unntak av ett eldre vindu.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandør bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandør vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. På altandøren er den en løs pakning, vedlikehold må påregnes.

Det er observert sprekker på gipsen under stuevinduer, vedlikehold må påregnes.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som pulttakskonstruksjon og valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Det er påvist noen skjevheter.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet aluminiumsplater til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Det er observert rust på pipe og rundt pipe, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 15,5m².

Normalt vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen.

På badet i 1.etasje er det riss/sprekker i fuger i dusjsjonen.

Det er registrert ujevne overganger på veggflisene i 1.etasje ved toalettet.

Merknader:

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på badet i 1.etasje, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato i 1.etasje).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, rommet vender ut mot fellesarealene i borettslaget. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i glassbyggerstein.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran i 1.etasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Ett av slukene i underetasjen er plassert under skyvedører. Sluket bør ikke plasseres under innredning/skyvedører eller annen hindring.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflaten på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, hulltaking ville ikke vært hensiktsmessig i forhold til rommets plassering. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i underetasjen med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys
- Integrert vinskapp

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet i 2.etasje er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør i underetasjen, øvrige rør av kobberør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (med unntak av sluk i underetasjen). Som følge av

alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene (kobberørene). Som følge av alder må rørene jevnlig

kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert på badet i underetasjen og er av typen OSO 300 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig rundt hele muren. Der det er benyttet grunnmursplast/knotteplast er det ikke montert topplis. Det må monteres topplis for å unngå fukt/vann på baksiden av plasten.
2.1	Yttervegger
	Over forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og altandør bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandør vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. På altandøren er den en løs pakning, vedlikehold må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Pipe/ildsted: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Det er observert rust på pipe og rundt pipe, vedlikehold må påregnes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen. På badet i 1.etasje er det riss/sprekker i fuger i dusjsonen. Det er registrert ujevne overganger på veggflisene i 1.etasje ved toalettet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i underetasjen. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på badet i 1.etasje, badet vil fungere med dette avviket. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran i 1.etasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
	Ett av slukene i underetasjen er plassert under skyvedører. Sluket bør ikke plasseres under innredning/skyvedører eller annen hindring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (med unntak av sluk i underetasjen). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene (kobberrørene). Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.
	Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmeistring Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6006124
Adresse	Åsligrenda 73		
Postnr.	5115	Sted	ULSET
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP0003195891
Selger 1 Fornavn	Hilde Marie	Etternavn	Jahren
Selger 2 Fornavn	Kristoffer Jahren	Etternavn	Wahome

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»

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

 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

Byggmester: Mellingen Bygg & Vedlikehold. Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

 April - juni 2023: Det ble laget til et nytt vaskerom i kjeller, så alt av rør, sluk, membran og gulvbelegg ble gjort av fagfolk.
 Våtromsmaling ble gjort av huseier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

 Nei Ja

Firmanavn

Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Juni 2023: Det ble laget til nye rør, ny membran og ny sluk.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

 Nei Ja Kommentar

Boligmappa

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

Rørlegger: Olav Mørner Rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

 Til en viss grad ble det utført arbeid på vannrør, da det ble gravd og koblet på nye rør i kjeller.
 Nødvendige detaljer er å finne i Boligmappa.

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

 Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det er noen mindre sprekker på en murvegg. Disse er sjekket av borettslagets vedlikeholdsansvarlig, og de mener det ikke er setningsskade eller fare for det. Det er borettslaget som er ansvarlig for alt utvendig og byggteknisk vedlikehold av boligen.

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 Det var mus i taket første vinteren vi bodde her. Borettslaget, ved hjelp av Mellingen Bygg & Vedlikehold fant problemet i taket og fikk tettet igjen alle mulige små smutthull, og musene forsvant. Det ble sjekket grundig.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Jeg har blitt fortalt at det for mange år siden var lekkasje fra terrasse og ned. Dette ble utbedret av fagfolk via Borettslaget den gang. Vi har ikke merket noe som helst.

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Elektriker Ernst Eismann Eftf AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

April-juni 2023: Det ble lagt opp nye kurser, endret på oppsett, strekt nye kabler m.m i forbindelse med slutføring av utleiedel i kjelleren. Det ble lagt opp til både kjøkken og vaskerom, samt normal bruk i stue. Det er også utvidet med litt ekstra stikk i hoveddelen av huset. Alt ligger i Boligmappa

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

Nei Ja Kommentar Ligger i Boligmappa

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

Nei Ja Kommentar Var delvis kontroll av Eismann når de jobbet i kjelleren hos oss, alle hovedkoblinger ble sjekket.

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

Nei Ja Kommentar Det er en egen avtale i borettslaget, hvor lader til din bil leies av Aneo til en fast lav månedspris.

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 Ble opprinnelig tegnet inn som trimrom og kjellerstue på 70-tallet. Er benyttet som soverom siden 2000-tallet. Er aldri søkt til kommunen om dette spesifikt.

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 2001: Innglasset den opprinnelige terrassen. Påbygd hovedsoverom og laget ny terrasse. 2011: Innredet med 2 soverom i kjeller og slått sammen bad / vaskerom. 2023: Ombygget til utleiedel i kjeller med nytt kjøkken, ny rom inndeling, og vaskerom.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Så vidt meg bekjent foreligger det kun søknad og godkjenning for arbeidet i 2001.

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 Det har tidvis vært mus / skadedyr i borettslaget. Det er derfor en avtale med Rentokil for forebygging av dette.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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.

ENERGIATTEST

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 tilfredsstillt 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

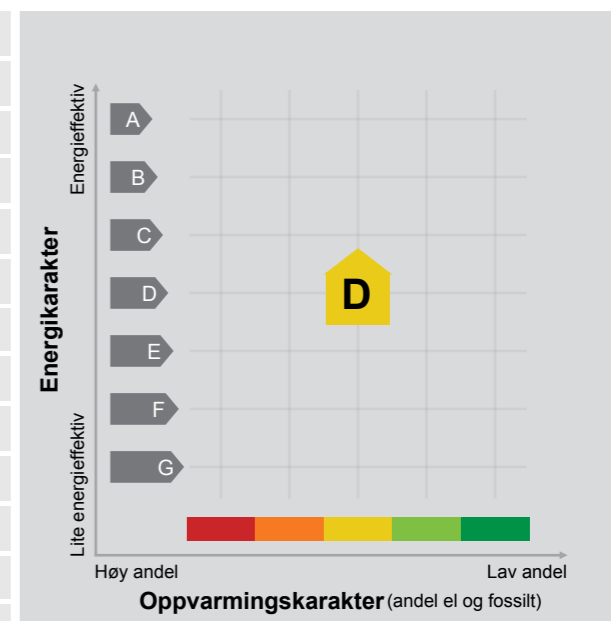
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere 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

Opprettet: 10/04/2024 12:05:21 (EES-versjon: 2)

Adresse	Åsligrenda 73
Postnummer	5115
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139746066
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	921d5a7c-a617-48e1-927f-29360e2bd00f
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 26 000 kWh pr. år

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

26 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Opplysningsvesenetskontoret	Opplysningsvesenetskontoret
Postboks 44	Postboks 44
0403 Stord	0403 Stord
Tlf: 52 92 00 00	Tlf: 52 92 00 00
www.energiattesten.no	www.energiattesten.no

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Åsligrenda 73	Kommunenummer: 4601
Postnummer: 5115	Gårdsnummer: 208
Sted: ULSET	Bruksnummer: 204
Kommune: Bergen	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 11.04.2024 19:52:09	Bygningsnummer: 139746066
Energimerkenummer: 921d5a7c-a617-48e1-927f-29360e2bd00f	

Opplysningsvesenetskontoret har gjennomført en kontroll av energiattesten og har funnet følgende mangler:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I

Hesthaugen Selegrend Borettslag

Sted: Løen, Åsligrenda 46, 5115 ULSET

Dato: 9. mai 2023

Møtet ble åpnet av: Scott Horne

Til stede fra styret: Scott Horne

Kjetil Magnussen

Irene Falck

Åse Veronika Larsen

Arne Einar Fosse

Emile Fosse (vara)

Stig Eriksson (vara)

Julie Wilson (vara)

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen kommentarer

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Scott Horne

Vedtak: Enstemmig vedtatt

c) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Åse Veronika Larsen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

d) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Astrid Alrek og Jamal Al Abdi

Vedtak: Enstemmig vedtatt

e) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Sissel Knarvik og Erling Revheim

Vedtak: Enstemmig vedtatt

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 33

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 37

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Ingen kommentarer

2. Års gjennomgang fra styret:

Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått:

Vedtak: Ingen kommentarer

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap:

Behandlingen gjelder årsregnskap for 2022:

Vedtak: Godkjent

4. Forslag

1) Forslag: Miljøkomité

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak krever alminnelig flertall

2) Forslag: Skal praksis med gratis bruk av fellesarealer for miljøtiltak endres?
17 stemmer for «nei»
16 stemmer for «ja»
1 stemme blank

Vedtak: Vedtatt at det blir ingen endring i dagens praksis

Vedtak krever alminnelig flertall

3) Forslag: Vedtektsendring

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak krever to tredje delers flertall

4) Forslag: Vedtektsendring

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak krever to tredje delers flertall

5) Forslag: Vedtektsendring

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak krever to tredje delers flertall

- 6) Forslag: Vedtektsendring
- Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Vedtak krever to tredje delers flertall**
- 7) Forslag: Vedtektsendring
(enighet at ordet «eventuelle» fjernes fra foreslått tekst)
- Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Vedtak krever to tredje delers flertall**
- 8) Forslag: Vedtektsendring
- Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Vedtak krever to tredje delers flertall**

5. Godtgjøring til styret:

Forslag: Enstemmig vedtatt på alle punkter iht vedlagt skriv fra valgkomite

6. Valg av styret:

Valgkomiteens forslag til kandidater:

Styremedlemmer:

Kjetil Magnussen 2 år / 2023-2025

Emile Fosse 2 år / 2023-2025

Varamedlemmer:

Julie Wilson 1 år / 2023-2024

Stig Eriksson 1 år / 2023-2024

Elise Haugsgjerd 1 år / 2023-2024

Valgkomite:

Ann-Laila Lintunen Horne 1 år / 2023-2024

Åsmund Drottning 1 år / 2023-2024

Emil Haugsdal 1 år / 2023-2024

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Styreverv	Navn	Periode
Styreleder	Scott Horne	2022-2024
Nestleder	Kjetil Magnussen	2023-2025
Styremedlem	Åse Veronika Larsen	2022-2024
Styremedlem	Arne Einar Fosse	2022-2024
Styremedlem	Emilie Fosse	2023-2025
Varamedlem	Stig Eriksson	2023-2024
Varamedlem	Julie Wilson	2023-2024
Varamedlem	Bisa Haugsgjerd	2023-2024

HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

TIRSDAG 09. mai 2023 kl. 1900

Sted: Løen

Underskrifter:

Møteleder

Scott Horne

Referent

Åse Veronika Larsen

Protokollunderskriver

Aslak Albrak

Protokollunderskriver

Jamal Olozi

✂

FULLMAKT

FULLMAKT

Denne fullmakten gjelder for ordinær generalforsamling i HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG tirsdag 09. mai 2023.

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmaktshaver

Fullmaktsgiver

Adresse fullmaktsgiver

Signatur fullmaktsgiver

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent / protokollfører
- d) Valg av 2 protokollunderskrivere
- e) Valg av tellekorps
- f) Antall fremmøtte
- g) Godkjenning av dagsorden

Sak 2: Styrets gjennomgang av 2022

Sak 3: Regnskap 2022

Sak 4: Forslag

Sak 5: Valg v/valgkomité

Sak 6: Godtgjøring til styret

Styret



HESTHAUGEN

SELEGREND

BORETTSLAG

Sak nr. 2

EN GJENNOMGANG AV ARBEIDSÅRET 2022

Lagets virksomhet

Hesthaugen Selegrend Borettslag (HSB) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget eier grunnen det står på, og holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Medlemmer i styret

Verv	Navn	Valgt inn for periode
Styreleder, økonomi, HMS, el-biler	Scott Horne	Til generalforsamling 2024
Nestleder	Kjetil Magnussen	Til generalforsamling 2023
Styremedlem/ Sekretær	Åse Veronika Larsen	Til generalforsamling 2024
Styremedlem/ Dugnad	Irene Falck	Til generalforsamling 2023
Styremedlem	Arne Einar Fosse	Til generalforsamling 2024
Varamedlem	Emilie Fosse	Til generalforsamling 2023
Varamedlem	Julie Wilson	Til generalforsamling 2023
Varamedlem	Stig Eriksson	Til generalforsamling 2023

Medlemmer i andre utvalg

Løekomitéen:	Astrid Alræk, leder Ingrid Frøland Lars Fauske Berit Bakka Oddvall Hauge
--------------	--

Tilfluktsrommet	Løekomitéen
-----------------	-------------

Parkering/carport/ Estetikktvalg	Åse Simonsen Stig Eriksson
-------------------------------------	-------------------------------

Miljøutvalg	Suzanne Matre Julie Wilson Emile Fosse
-------------	--

Valgkomité	Åsmund Drottning Ann-Laila Lintunen Horne Emil Haugsdal
------------	--

Soneledere:	
Sone 1 (hus 1-11)	Kristin Jacobsen
Sone 2 (hus 12-31)	Christine Sellevåg
Sone 3 (hus 32-42)	Kari Pettersen
Sone 4 (hus 43-53)	Sissel Knarvik
Sone 5 (hus 54-70)	Ledig verv
Sone 6 (hus 71-85)	Hjarand Wikne
Sone 7 (hus 86-96)	Kjetil Magnussen

Innledning

Hovedfokus i 2022 for styret har vært økonomi og budsjettstyring. Alt har blitt dyrere, rentenivået har mer enn doblet seg og borettslaget, sammen med andelseierne, har merket dette på kostnader.

Nye avtaler på TV/Internett, pestkontroll og brøyting har hjulpet med å holde kostnader nede, mens andre kostnader har økt tilsvarende eller mer.

Intern sikkerhet i borettslaget har blitt prioritert med følgende tiltak:

- Utskifting av brannvarslingssystem i Løen
- Brannvarslingssystem i tilfluktsrom og verksted
- Brannvernrapport ift. forskrift om internkontroll

Styret har jobbet kontinuerlig med opprydding i forbindelse med regler og rutiner for borettslaget. Det er viktig at vedtekter og øvrige regler blir fulgt av alle andelseierne. Eventuelle brudd skaper ekstra arbeid for styret.

Møtevirksomhet

- 12 styremøter
- 2 beboermøter/informasjonsmøter

Det er ellers daglig kontakt via e-post og hyppig kontakt via telefon.

Drift og vedlikehold

Generelt

Vedlikehold i løpet av 2022 har vært en stor jobb for styret å håndtere. Borettslaget har ingen vaktmester/driftsleder som tar seg av dette. Befaringer, møter og ikke minst økonomistyring hviler på styret. Terrassearbeid ble ferdigstilt i begynnelsen av 2022. Styret tok en befaring i hele borettslaget for å se etter hvilket arbeid som måtte prioriteres. Vi registrerte 30 tiltak av diverse omfang og vurderte hva som måtte gjøres, og hva som kunne utsettes. Arbeidene ble utført av håndverkerfirma etter avtale med, og vurderinger av, styret på hver oppgave underveis.

Vedlikeholdsbudsjettet ble overskredet med kr 538 495,- hovedsakelig grunnet en stor lekkasje som medførte reovering av en takterrasse til en kostnad på kr 364 000,-. Sett sammen med de andre lekkasjene fra 2022, er dette blitt en samlet kostnad på kr 484 615,-

Lekkasje og vanninntrenging fra grunnmur/terreng

Borettslaget har hatt fire slike lekkasjer i 2022. To av disse medførte store skader innvendig som ble dekket av vår forsikring, mens selve utbedringen av årsaken måtte dekkes av borettslaget.

Vinduer og dører

Det er ikke mange vinduer eller dører som har blitt skiftet i 2022. Dette er utsatt til 2023.

Annet vedlikehold

Fem murpiper ble pusset i løpet av 2022 og en står for tur i 2023 i tillegg til andre mindre mureroppgaver.

Asfaltering og fartsdumper ble satt inn i høsten 2022, og det er fortsatt noen mindre asfalteringsoppgaver som gjenstår i 2023.

En kostnadsoversikt over alle tilbyggene ble ferdigstilt i løpet av desember. Det jobbes med et nytt regnestykke som vil presenteres individuelt til hver andelseier. Dette har vært en lang og tidskrevende prosess som nå nærmer seg slutten.

Maling av lagets bygninger

Malerprosjektet er endelig avsluttet. De to resterende husene ble ferdigstilt, og styret valgte å bruke et annet malerfirma for å ta de gjenstående terrassene.

Vaktmester / driftstjeneste

Borettslaget har ingen vaktmester per dagens dato.

Parkering og carporter

Borettslaget har 96 merkede p-plasser (herav 50 carporter) og i tillegg 30 gjesteplasser. Vedtektene for carport og parkeringsreglementet har fått mindre endringer i 2022 og ligger tilgjengelig på nettsiden til Selegrend. Antall plasser blir utvidet i løpet av 2023 til 100 faste plasser og gjesteplassene reduseres til 26.

Styret har gått gjennom avtalen med Vestpark, og har valgt å beholde denne inntil videre. Det er fortsatt en del «ulovlige» parkeringer i smauene som vi ønsker slutt på. Biler som står fast på gjesteparkering, uten kort fra Vestpark/parkeringsutvalget, vil bli bøtelagt iht. regelverket.

Ifølge forskriftene følger det parkering med hver borettsleilighet. Hovedprinsippet er «en p-plass til hver husstand som kan dokumentere at de har bil». Det kan søkes til parkeringsutvalget om en ekstra plass, mot vederlag, men dette er avhengig av tilgjengelighet på plasser.

Ved kjøp av borettsleilighet får man ikke automatisk overta parkeringsplassen. Carporter kan selges med borettsleiligheten dersom det ikke er intern venteliste. Parkeringsutvalget administrerer dette.

Elektriske biler og ladepunkter

Borettslaget har innført en Elbil ladeløsning der alle andelseierne kan opprette ladebokser ved sine eksisterende parkeringsplasser. Inntil slutten av 2022 har 32 andelseier benyttet seg av muligheten å etablere en ladestasjon. Ladeløsningen er utvidbar og etablering av ladeboksene organiseres direkte mellom leverandøren (SAS Elektro) og andelseierne.

Dette vil nå endre seg i 2023 – ref. ekstraordinær generalforsamling 31.01.2023.

Det er fortsatt IKKE tillatt å lade fra / ved egen bolig. De som har tildelt parkeringsplass ved egen bolig, og ønsker å lade der, må anskaffe en lovlig og godkjent lader.

Saker under arbeid og planlegging

Fukt- og lekkasjeproblemene

Lekkasjeproblemer er allerede omtalt tidligere. Når det gjelder fuktproblemer, er det viktig at andelseierne har søkelys på dette selv i husene.

De fleste saker som oppstår for tiden er pga. løv som tetter avløp mellom husene. Da fylles rennen opp med vann for så å lekke inn over beslagene. Det er tidligere varslet at beboerne må sjekke renner og sluker på terrassene, og vi kan ikke få sagt sterkt nok hvor viktig dette er! Vi ber om at alle sjekker jevnlig, og tar kontakt med styret dersom noe ser ut til å være tett eller om dere i det hele tatt er usikre. Vi vil heller på befaring for ofte enn for lite.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 113 andeler, som fordelt i tabellen.

Borettslagets eiendommer er fullverdifsikret ved bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader var i 2022 kr. 10.000 pr. skadetilfelle.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere straks ta kontakt med styret slik at nødreparasjoner kan bli utført og skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Antall leiligheter	Antall rom
40	2
7	3
45	4
18	5
3	6

Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2022 har 8 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Antall etasjer	Antall solgte	Laveste pris	Høyeste pris	Snittpris
1	3	2 300 000,-	2 500 000,-	2 400 000,-
2	1	3 160 000,-	3 160 000,-	3 160 000,-
3	4	3 990 000,-	5 325 000,-	4 516 250,-

Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller hos forretningsfører. Dersom noen ønsker takst på boligene, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger, henvises det til regnskapet. Pr. 31.12.2022 er 3 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere (Bergen Kommune) eier 1 av borettenene.

Økonomi

Det vises til det fremlagte regnskap for 2022 og gjennomgang av dette.

Bomiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Hesthaugen Selegrend er et meget aktivt og engasjerende borettslag. Her er en rekke aktiviteter, dugnadsarbeid og engasjement av ulik art. Grendehuset vårt, Løen, blir brukt på dagtid til barnehage. En ny leiekontrakt er utarbeidet med barnehagen.

Løekoret bruker Løen hver mandag og er fortsatt representert i borettslaget med cirka en tredjedel av medlemmene som andelseiere.

Løen Storband øver som regel annenhver onsdag, og har nå flyttet til tilfluktsrommet. I tilfluktsrommet trener også Bergen dartsclub.

I tillegg kan både Løen og tilfluktsrommet leies av beboere og andelseiere i helgene i henhold til gjeldende regler. Løekomiteén skal kontaktes i slike tilfeller.

Borettslaget har også et båtlag som er åpent for medlemskap blant beboerne, og laget disponerer en del trebåter som ligger i Åstveitvågen.

Det er et aktivt dugnadsmiljø i grenda, med dugnadsleder utpekt av styret. Laget er inndelt i soner, og hver sone har sin soneleder. Hvis andelseierne trenger tilgang til redskap (gressklipper, koster, spader, osv.), er det mulig å låne nøkkelen til redskapsbodene fra soneleder. Det organiseres en vår- og en høstdugnad for hele borettslaget, der det er mulig å kaste hageavfall i bestilte containere. Det er alltid behov for hjelp, så du er velkommen!

Hesthaugen Selegrend Borettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Hesthaugen Selegrend Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 202 413	8 104 426	8 091 180	8 884 236
Andre inntekter	3	199 492	239 792	159 492	159 492
Sum inntekter		8 401 905	8 344 218	8 250 672	9 043 728
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	100 475	340 449	72 200	80 000
Dugnad		34 900	36 625	203 400	203 400
Styre honorar	5	402 700	184 384	250 000	300 000
Andre honorarer	6	28 000	26 800	26 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		74 896	77 780	54 200	54 200
Avskrivninger	7	81 568	71 969	66 591	81 540
Felles strøm og varme		159 980	221 248	190 000	150 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 704 139	1 624 272	1 655 300	1 655 300
Andre driftskostnader	8	916 497	1 249 642	1 109 700	965 924
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	154 705	65 734	95 000	110 000
Vedlikehold	10	2 309 467	8 820 026	1 770 972	1 195 000
Forretningsførsel		246 450	244 903	240 800	260 200
Revisjonshonorar		22 775	18 600	19 100	25 000
Andre konsulent honorarer		0	277 704	0	0
Forsikring		330 175	313 657	368 000	340 000
Sum driftskostnader		6 566 727	13 573 794	6 121 263	5 450 564
Driftsresultat		1 835 178	-5 229 576	2 129 409	3 593 164
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		30 412	3 802	0	0
Andre finansinntekter		37 480	41 887	0	35 000
Sum finansinntekter		67 892	45 689	0	35 000
Rentekostnader lån		1 076 997	631 219	872 800	1 900 000
Andre rentekostnader		22	27	0	0
Sum finanskostnader		1 077 019	631 246	872 800	1 900 000
Resultat av finansposter		-1 009 127	-585 557	-872 800	-1 865 000
Resultat		826 051	-5 815 134	1 256 609	1 728 164
Til/fra udekket tap		826 051	-5 815 134	0	0
Sum disponeringer		826 051	-5 815 134	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Hesthaugen Selegrend Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	22 884 640	22 884 640
Tomt	11, 14	2 181 425	2 181 425
Andre driftsmidler	7	182 286	191 865
Sum varige driftsmidler		25 248 351	25 257 930
Sum anleggsmidler		25 248 351	25 257 930
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 545	90 716
Forskuddsbetalte kostnader		946 899	557 383
Andre fordringer		100 971	40 508
Sum fordringer		1 072 415	688 607
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 311 400	2 285 366
Skattetrekk		25 970	34 205
Sum bankinnsk. og kontanter		2 337 370	2 319 571
Sum omløpsmidler		3 409 785	3 008 179
SUM EIENDELER		28 658 136	28 266 108

Balanserapport 2022 for Hesthaugen Selegrend Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Hesthaugen Selegrend Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 300	11 300
Sum innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-25 547 902	-26 373 953
Sum opptjent egenkapital		-25 547 902	-26 373 953
SUM EGENKAPITAL		-25 536 602	-26 362 653
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	42 568 515	43 924 659
Borettsinnskudd	14	9 799 145	9 799 145
Sum langsiktig gjeld		52 367 660	53 723 804
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		72 607	48 155
Leverandørgjeld		1 384 359	596 980
Skyldige off. myndigheter		72 037	68 085
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		257 495	149 138
Påløpne renter		8 723	3 947
Annen kortsiktig gjeld		31 857	38 654
Sum kortsiktig gjeld		1 827 078	904 957
SUM GJELD		54 194 738	54 628 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 658 136	28 266 108

Bergen,
Styret for Hesthaugen Selegrend BorettslagScott Andrew Home
Styrets lederIrene Warberg Falck
StyremedlemKjetil Magnussen
NestlederÅse-Veronika Larsen
StyremedlemArne Einar Fosse
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Hesthaugen Selegrend Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	6 998 304	6 998 304	6 998 304	7 838 100
3804 Utleie garasjeplasser	11 200	11 400	11 400	45 600
3810 Utleie lokaler	131 016	131 016	131 016	140 052
3812 Utleie parkeringsplasser	54 750	32 000	0	0
3815 Dugnadsinnbetalinger	203 400	203 400	203 400	203 400
3816 Kabel-TV	664 553	640 032	683 000	513 924
3825 Leieinntekter El-bil	126 254	75 314	51 100	130 200
3829 Feiingsavgift	12 936	12 960	12 960	12 960
Sum felleskostnader	8 202 413	8 104 426	8 091 180	8 884 236

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3846 Utleie av felleslokale	40 740	13 130	0	0
3849 Diverse inntekter	158 752	226 662	159 492	159 492
Sum andre inntekter	199 492	239 792	159 492	159 492

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 2
Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,01

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	286 600	180 284	250 000	300 000
5331 Avsetning styrehonorar	116 100	4 100	0	0
Sum styrehonorar	402 700	184 384	250 000	300 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360 Andre honorarer	28 000	26 800	26 000	30 000
Sum andre honorar	28 000	26 800	26 000	30 000

Hesthaugen Selegrend Borettslag org.nr. 954760936

Note 7 - Andre eiendeler

	Lekeklass	Lekeapparater div.	Lekehus med klatredel	El-bil lading - infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01	128 651	104 943	96 550	236 407
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	128 651	104 943	96 550	236 407
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	19 310	47 281
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	128 651	104 943	82 067	145 784
Bokført verdi pr.31.12	0	0	14 482	90 623
Anskaffelsesår	2013	2015	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	Tilhenger 6301 NFH 2000KG	Varmepumper Løen 2022		
Anskaffelseskost pr.01.01	26 890	0		
Årets tilgang	0	71 990		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	26 890	71 990		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 378	9 598		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 100	9 598		
Bokført verdi pr.31.12	14 789	62 391		
Anskaffelsesår	2020	2022		
Antatt rest levetid (i antall år)	2	5		

Hesthaugen Selegrend Borettslag org.nr. 954760936

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	2 412	1 778	5 000	10 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 600	575	0	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	0	594	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	151	14 430	5 000	0
5995 Andre sosiale kostnader	7 045	0	0	0
6300 Leiekostnader	0	7 000	7 500	0
6325 Renovasjon	950	17 471	0	0
6326 Snømåking og brøyting	68 725	203 519	140 000	100 000
6333 Forskutterte felleskostnader	49 001	46 725	0	50 000
6335 Containerleie/ -tømming	21 418	33 788	40 000	50 000
6336 HMS	0	21 690	5 000	20 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	5 580	12 298	10 000	10 000
6360 Renhold og matteleie	5 286	3 077	0	5 000
6362 Maskiner og utstyr	0	3 000	50 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	32 581	22 500	22 500	22 500
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	6 690	0	0	10 000
6371 Grendahus/miljøkafe	48 030	65 254	25 000	25 000
6374 Ventilasjon	3 550	0	0	10 000
6375 TV/Bredbånd	511 891	675 747	682 700	513 924
6377 Vakthold	5 236	0	3 000	5 000
6390 Andre driftskostnader	2 157	4 160	0	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	105 353	66 442	70 000	100 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	3 009	0	0
6630 Egenandel ved skade	20 000	10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	380	26 867	10 000	10 000
6860 Kursutgifter	0	0	2 000	0
6900 Telefonutgifter	0	2 617	0	0
6940 Porto	1 430	740	0	0
7000 Drivstoff	2 419	1 829	10 000	5 000
7060 Bompenger , parkering	0	360	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	1 187	0	0
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	500	0
7740 Øreavrunding	-3	-30	0	0
7770 Bankgebyr	1 610	1 743	0	1 500
7779 Andre gebyr	35	715	1 500	0
7782 Kostnader bomiljø	12 970	560	20 000	10 000
Sum driftskostnader	916 497	1 249 642	1 109 700	965 924

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6502 Brannvernustyr	102 854	0	0	50 000
6503 Annet driftsmateriell	6 491	6 091	0	10 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	19 500	2 128	30 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	6 515	11 466	15 000	10 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	18 750	5 000	0
6540 Inventar	0	8 560	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	11 498	8 419	35 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	7 846	10 320	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	154 705	65 734	95 000	110 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	1 411 223	1 356 342	1 000 000	600 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	53 372	80 000	80 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	81 566	15 000	15 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	200 845	92 077	345 972	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	192 518	3 643 731	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	2 082	5 000	50 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	20 000	50 000
6614 Vedlikehold maling	375 158	3 589 981	300 000	50 000
6616 Vedlikehold tak	83 140	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	46 582	875	0	250 000
Sum vedlikehold	2 309 467	8 820 026	1 770 972	1 195 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	22 884 640	2 181 425
Anskaffelseskost pr.31.12	22 884 640	2 181 425
Bokført verdi pr.31.12	22 884 640	2 181 425
Anskaffelsesår	1999	1999

Note 12 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-25 547 902	-26 373 953

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

	2022	2021
Handelsbanken		
Renter 31.12.22: 3,74%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2021	44 602 914	
Nedbetalt tidligere	678 255	
Nedbetalt i år	1 356 144	
Lånesaldo 31.12		42 568 515
Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2048		
Sum langsiktig gjeld		42 568 515
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2022	
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 877 164	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95267289647	63	469 623	29 586 249
	9	380 555	3 424 995
	2	341 942	683 884
	2	318 456	636 912
	2	271 683	543 366
	2	254 765	509 530
	2	249 490	498 980
	2	229 786	459 572
	10	227 696	2 276 960
	19	207 793	3 948 067

Note 14 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	52 367 660	53 723 804
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	25 066 065	25 066 065

Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	2 103 221	1 081 116
Periodens resultat	826 051	-5 815 134
Årets avskrivninger	81 568	71 969
Årets investeringer	-71 990	0
Opptak lån	0	44 602 914
Avdrag lån	-1 356 144	-37 837 645
Endring i disponible midler	-520 514	1 022 105
Disponible midler 31.12.	1 582 707	2 103 221

0176-Årsoppgjør...

Name	Date	Name	Date
Horne, Scott Andrew	2023-04-19	Falck, Irene Warberg	2023-04-19

Identification
 Horne, Scott Andrew

Identification
 Falck, Irene Warberg

Name	Date	Name	Date
LARSEN, ÅSE-VERONIKA	2023-04-19	Magnussen, Kjetil	2023-04-19

Identification
 LARSEN, ÅSE-VERONIKA

Identification
 Magnussen, Kjetil

Name	Date
Fosse, Arne Einar	2023-04-19

Identification
 Fosse, Arne Einar



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hesthaugen Selegrend Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesthaugen Selegrend Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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

Page 20 of 31

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Page 21 of 31

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. april 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-20 10:46:12 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Sak nr. 4.1

Miljøkomitéen, bestående av Emilie Fosse og Suzanne Matre, ønsker å fremme et forslag til Generalforsamling 2023:

Per i dag er sosiale aktiviteter i borettslaget styrt av en "miljøkarusell". I denne karusellen finnes 17. maifeiring, julefeiring, nyttårsfeiring og St. Hansfeiring som i tur går på rundgang i smauene. Vi opplever at dagens løsning ikke fungerer så godt, og at lite blir gjennomført, bortsett fra 17. mai. Vi er også usikre på oppslutningen rundt arrangement rundt jul.

Derfor foreslås at Miljøkomitéen har ansvar for at 17. mai feiringen gjennomføres, og vil hvert år delegere ansvar til soneleder/ansvarlig person i hvert smau. Denne skal altså fortsatt gå på rundgang, men ansvaret for å fasilitere ligger hos Miljøkomitéen. Den vil delegere oppgaver videre til smauene etter tur.

Miljøkomitéen vil fortsatt initiere eller foreslå andre arrangement. Komitéen bør bestå av minst 5 medlemmer. Hvor hyppig arrangement blir gjennomført vil være opp til komitéen.

Vedtatt _____

Sak nr. 4.2 – miljøtiltak/gratis lån av fellesarealer

Det har vært en lang tradisjon i borettslaget at miljø- og kulturtiltak som beboere medvirker i, og/eller som kommer miljøet i laget til gode, skal kunne leie/låne fellesarealer vederlagsfritt for å kunne gjennomføre formålet. Et aktuelt eksempel er Løekoret som bruker Løen til øvinger og konserter. Andre eksempler kan være en klubb, lesesirkel, teatergruppe, sy-/strikkegruppe ol. Det fins i dag en dartklubb og et storband som bruker tilfluktsrommet til sine aktiviteter. Begge disse tiltakene betaler leie; dartklubben fordi ingen av medlemmene bor i borettslaget; storbandet fordi det kreves opptaksprøve som begrenser mulighetene for borettslavere til å delta. Men i utgangspunktet er begge tiltakene åpne for deltakelse fra beboerne i borettslaget.

Spørsmålet er om praksisen med gratis bruk av fellesarealer for slike formål bør endres, og at all bruk av borettslagets grendehusarealer skal betales leie for. Skal det eventuelt kreves et minste antall deltakere som bor i borettslaget for at tiltaket kan låne/leie arealet vederlagsfritt? Skal det være en forutsetning at tiltaket tilbyr beboerne minst ett gratis «miljø- eller kulturprodukt» i året for å bruke arealet vederlagsfritt? Andre krav? (Hvert av disse spørsmålene kan stemmes over, eller tas samlet etter en diskusjon).

Vedtatt _____

Sak nr. 4.3 - vedtektsendring

§4-2 (3)

Borettslaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Forslag til supplering:

Dette gjør den enkelte på egen risiko iht. gjeldende lover og regler for utleie. Borettslaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettslaveren.

Vedtatt _____
(krever 2/3 flertall)

Sak nr. 4.4 – vedtektsendring

§5-1 (11) supplering

I borettslagsloven finnes en alminnelig erstatningsregel i § 5-13 og tilsvarende regel er i eierseksjonsloven § 34. Hjemmelen brukes i de tilfeller hvor boligeier har brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boliger.

Eksempler på skader hvor andelseier skal dekke egenandel:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten (f.eks. vannlekkasje etter manglende oppsyn til sluk på terrasse).
- Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring.
- Varmekabler.
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende.
- Uaktsomhet.
- Skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel eller deler av den til.
- Skade som dekkes av innbo (ref. lavere egenandel) - de fleste innboforsikringer skal dekke bruddskade på bygningsglass og sanitærporselen. Innboforsikring vil derfor kunne dekke knust vindu, toalett, dusjdører, vask etc. Det vil dog ikke dekke lekkasje, hvis ikke dette er pga. en bruddskade.
- Integreerte hvitevarer som koketopp, komfyr og lignende dersom disse ikke dekkes av innboforsikring.

Vedtatt _____
(krever 2/3 flertall)

Sak nr. 4.5 – vedtektsendring

§5-1 Borettslaget vedlikeholdsplikt
(3) Ytterdører

Forslag til supplering
«Lås og håndtak utenom standard, f. eks låsmodul med kode, er borettsshaveren sitt ansvar»

Vedtatt _____
(krever 2/3 flertall)

Sak nr. 4.6– vedtektsendring

§5-1 (6)

Borettsshaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.** Borettsshaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. **Alle arbeider skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggansvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.**

Forslag til endring:
Setning i gult fjernes og erstattes med følgende:

Alle følgeskader fra arbeid utført i regi av andelseieren, står vedkommende selv ansvarlig for, og utbedringen må kunne dokumenteres ved videre salg av andelen.

Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

Vedtatt _____
(krever 2/3 flertall)

Sak nr. 4.7 – vedtektsendring

Nytt punkt §5-3

Fellesarealer/uteområder

Andelseiere kan ikke plassere sine private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

Vedtatt _____
(krever 2/3 flertall)

Sak nr. 4.8 – vedtektsendring

Forslag til tekst inn i vedtekter til Hesthaugen Selegrend Borettslag:

Valgkomité

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen. Endringer i Retningslinjer for valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend Borettslag må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til retningslinjer (skal ikke stå i vedtektene, men må godkjennes av generalforsamling)

1. Valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend Borettslag skal bestå av tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt som mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
7. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Hesthaugen Selegrend Borettslag som er på valg, samt fremme forslag til godtgjørelse til borettslagets styre og tillitsverv.
8. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitéemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres referat fra valgkomitéens møter.
12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende innen rimelig tid før ordinærgeneralforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
14. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
15. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 5: Valg v/valgkomité

- Forslag til 2 styremedlemmer fram til ordinær generalforsamling 2025
 - Kjetil Magnussen Åsligrenda 95
 - Emilie Fosse Åsligrenda 56.2
- Forslag til tre varamedlemmer fram til ordinær generalforsamling 2024
 - Julie Wilson Åsligrenda 16
 - Stig Eriksson Åsligrenda 19
 - Elisa Haugsgjerd Åsligrenda 45.2
- Valgkomité 3 medlemmer fram til ordinær generalforsamling 2024
 - Ann-Laila L. Horne Åsligrenda 10
 - Åsmund Drottning Åsligrenda 31
 - Emil Haugsdal Åsligrenda 77.2

Sak nr. 6 Godtgjørelse av tillitsvalgt

Valgkomiteens forslag til ordinær generalforsamling 9. mai 2023

1) Forslag til godtgjørelse for styret

Valgkomiteen foreslår følgende prinsipp skal gjelde for tildeling av godtgjørelsen til styret heretter, en regulær godtgjørelse som kompenserer for ansvaret som hører til den enkeltes rolle og en godtgjørelse knyttet til faktisk deltagelse på styremøtene.

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse indeksreguleres i forhold til tallene fra 2022. Konsumprisindeksen per mars 2022 er ifølge SSB på 6.5%.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>

Møtegodtgjørelsen er satt til kr 400 per person per møte, og tilfaller de som deltar på styremøtene. Ved å anta 12 møter med 8 deltagere blir dette kr 38.400, tilsvarende kr 4.800 per person.

Valgkomiteens forslag godtgjørelse av styrets medlemmer (alle beløp rundes av til nærmeste 100 kroner):

Styreleder:	kr 120.700	(mot kr 113.300 i forrige periode)
Resten av styret:	kr 120.700	(mot kr 113.300 i forrige periode)
Møtegodtgjørelse:	kr 38.400	(fordeles iht. deltagelse på styremøtene)
Totalt:	kr 279.800	(mot kr 226.600 i forrige periode – en økning på 23.5%).

Styret må selv fordele postene, unntatt styreleders godtgjørelse, mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ordinær godtgjørelse for perioden 2022-2023 på kr. 279.800.

2) Forslag til ekstraordinær godtgjørelse for styret

Siden borettslaget ikke lenger har ansatte til å ivareta den daglige driften faller det en ekstra arbeidsbelastning på styret generelt og styrets leder spesielt.

Valgkomiteen ønsker derfor å anerkjenne og belønne styret for denne innsatsen ved å foreslå en ekstraordinær godtgjørelse for styreperioden 2022-2023. Vi har estimert den ekstra arbeidsbyrden til 1 arbeidsdag à 7.5 timer per uke i 48 uker. Som timesats har vi brukt høyeste dugnadssats.

Regnestykket blir da som følger: **7.5 timer/uke * 48 uker * 200 kr/time = 72.000 kr** (mot kr 60.000 i forrige periode – en økning på 20%).

Styret må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler styret i Hesthaugen Selegrend Borettslag en ekstraordinær godtgjørelse for perioden 2022-2023 på kr. 72.000 som kompensasjon for den ekstra arbeidsbelastningen som faller på styrets medlemmer så lenge borettslaget ikke har ansatte til å bistå i den daglige driften. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til valgkomiteens forslag om ordinær godtgjørelse til styret.

3) Forslag til godtgjørelse for Løekomiteen

Valgkomiteen foreslår at ordinær godtgjørelse av Løekomiteen indeksreguleres i forhold til tallene fra 2022 (se pkt 1), og stiller følgende forslag til godtgjørelse (alle beløp rundes av til nærmeste 100 kroner):

Løekomiteen: kr 29.800 (mot kr 28.000 i forrige periode)

Løekomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler løekomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2022-2023 på kr. 29.800.

4) Forslag til godtgjørelse for Valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår at den også skal godtgjøres for sitt arbeid. Arbeidets omfang er estimert til 30 timer.

Regnestykket blir da som følger: **30 timer * 200 kr/time = 6.000 kr.**

Valgkomiteen må selv fordele denne summen mellom sine medlemmer.

Valgkomiteen stiller følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen tildeler valgkomiteen i Hesthaugen Selegrend Borettslag en godtgjørelse for perioden 2022-2023 på kr. 6.000.

5) Oppsummering

Valgkomiteens har foreslått følgende godtgjørelser til tillitsvalgte i Hesthaugen Selegrend Borettslag:

Mottaker	2022-2023	2021-2022	Endring
Styret (ordinært honorar)	279.800	226.600	23.5%
Styret (ekstraordinært honorar)	72.000	60.000	20%
Løekomiteen	29.800	28.000	6.4%
Valgkomiteen	6.000	-	-
SUM	387.600	314.600	23.2%
<i>Sum per boenhet</i>	<i>3 430</i>	<i>2 784</i>	

Valgkomiteen har i perioden 2022-2023 bestått av:

Ann-Laila Lintunen, nr. 10

Åsmund Drottning, nr. 31

Emil Haugsdal, nr. 77.2

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Sted: Ulset, Løen grendelohus

Dato: 31.01.23

Møtet ble åpnet av: Styreleder Scott Horne

Til stede fra styret: - " -

Ketil Magnussen

Stene Walberg Falck

Aune Forse

Slig Eriksson

Til stede fra BOB: -

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 29

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: 26

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: _____

Vedtak: Scott Horne

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: _____

Vedtak: Stene Walberg Falck

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: _____

Vedtak: Jamal Al-Abdi / Guro Tvede

Berit Bakka

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Vigdis Eriksson Lars Tæuske

Vedtak: - " -

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Ek-billaderordning fra Aneo Mobility
(Bytte fra nåværende ordning til Aneo Mobility)
"Skal vi gå for avtale med Aneo Mobility?"

JA - 17

NEI - 7

BLANK - 1

Underskrifter:

Møteleder

Scott Home

Referent

Steneberg Falck

Protokollunderskriver

Beit Bakka

Protokollunderskriver

Janul alorvi

HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

TIRSDAG 31. januar 2023 kl. 1830

Sted: Felleslokale Løen, borettslaget

FULLMAKT

Denne fullmakten gjelder for den ekstraordinære generalforsamlingen i HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG tirsdag 31. januar 2023.

Navn andelseier / eiere: _____

andel nr.: _____ adresse: Åsligrenda nr. _____

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent/protokollfører
- d) Valg av 2 protokollunderskrivere
- e) Valg av tellekorps
- f) Antall fremmøtte
- g) Godkjenning av dagsorden

Sak 2: El.bil-ladeordning fra Aneo Mobility

Styret har mottatt tilbud fra Aneo Mobility om å overta infrastruktur og ansvar for el.bil-lading i borettslaget. Forslag til avtalen er lagt ut på www.selegrend.no

Aneo Mobility vil «kjøpe ut» borettslaget, via andelseierne, ved å kjøpe tilbake alle laderne levert til systemet vårt: Totalt 32 stykker til en sum av kr 20 000,- per stykk. Beløpet betales direkte til andelseierne. De vil stå ansvarlig for infrastruktur og laderne. Ladestasjoner fremover leveres til kr 0,-. Andelseiere må da tegne et abonnement med Aneo basert på ønsket strømbruk i kWh per måned. Utfyllende informasjon om dette vil komme på møtet.

En representant fra Aneo Mobility vil være til stede for å svare på spørsmål som dere måtte ha.

Styrets innstilling

Siden dette vil ha økonomiske følger for den enkelte, vil ikke styret ta denne avgjørelsen på vegne av andelseierne. Styret er positive til denne løsningen og mener at dette vil være gunstig for både borettslaget og andelseierne.

Mvh.

Styret

HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

TIRSDAG 07. november 2023 kl. 1830

Sted: Felleslokale Løen, borettslaget

FULLMAKT

Denne fullmakten gjelder for den ekstraordinære generalforsamlingen i HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG tirsdag 07. november 2023.

Navn andelseier / eiere: _____

andel nr.: _____ adresse: Åsligrenda nr. _____

Jeg gir herved min stemmefullmakt til:

Fullmaktsinnehaver

Fullmaktsgiver

Leveres ved inngangen for utlevering av stemmeseddel.

DAGSORDEN

Sak 1: Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent/protokollfører
- d) Valg av 2 protokollunderskrivere
- e) Valg av tellekorps
- f) Antall fremmøtte
- g) Godkjenning av dagsorden

Sak 2: Fastsetting av nye satser for ark/tilbygg (krever flertall)

Styret fikk godkjenning av generalforsamling i 2022 å begynne arbeid med fastsetting av nye satser for ark/tilbygg. Dette arbeidet ble ferdig utført før sommeren 2023 og siden den tiden har styret hatt til vurdering hvordan disse kostnadene skulle fordeles.

Den totale bygningsmassen for ark/tilbygg er priset av fagpersoner til ca. 11 millioner kroner. Det er estimert at man kan regne med utskifting av ark/tilbygg to ganger i løpet av 50-60 år.

Per dags dato har borettslaget inntekter for ark/tilbygg på kr 159 492,- per år. Dette er bare nok til en utskifting en gang per 68 år.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å øke individuelle inntekter per andel for å dekke inn utgiftene skissert overfor, noe som vil medføre totale inntekter per år på ca. kr 370 000,-

Hver andelseier som har ark/tilbygg, vil motta et separat brev som viser hva de har av ark/tilbygg og hva den nye månedlige satsen vil være.

Sak 3: Vedtektsendring (krever 2/3 flertall)

Nytt – punkt 2-5

«Regnskap til borettslaget skal vise inntekter for ark/tilbygg med separat bilagskonto for utgifter i forbindelse med vedlikehold av disse.»

Gjelder fra 2024.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Hesthaugen Selegrend Borettslag

Sted: Løen, Åsligrenda 46, 5115 ULSET

Dato: 7. november 2023

Møtet ble åpnet av: Scott Horne

Til stede fra styret: Scott Horne

Kjetil Magnussen

Emilie Fosse

Åse Veronika Larsen

Arne Einar Fosse

Elisa Haugsjerd (vara)

Stig Eriksson (vara)

Julie Wilson (vara)

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: _____

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:

Scott Horne

Vedtak: _____

c) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Åse-Veronika Larsen

Vedtak: ✓

d) Valg av protokollunderskrivere

RUNE MYDLAND - Frank Bjørkko
Forslag til protokollunderskrivere: Åse-Veronika Larsen

Vedtak: ✓

e) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Vigdís Hávarr, Benit Bakka

Vedtak: ✓

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 12

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 15

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: —

Sak 2: Fastsetting av nye satser for ark/tilbygg (krever flertall)

Styret fikk godkjenning av generalforsamling i 2022 å begynne arbeid med fastsetting av nye satser for ark/tilbygg. Dette arbeidet ble ferdig utført før sommeren 2023 og siden den tiden har styret hatt til vurdering hvordan disse kostnadene skulle fordeles.

Den totale bygningsmassen for ark/tilbygg er priset av fagpersoner til ca. 11 millioner kroner. Det er estimert at man kan regne med utskifting av ark/tilbygg to ganger i løpet av 50-60 år.

Per dags dato har borettslaget inntekter for ark/tilbygg på kr 159 492,- per år. Dette er bare nok til en utskifting en gang per 68 år.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å øke individuelle inntekter per andel for å dekke inn utgiftene skissert overfor, noe som vil medføre totale inntekter per år på ca. kr 370 000,-

Hver andelseier som har ark/tilbygg, vil motta et separat brev som viser hva de har av ark/tilbygg og hva den nye månedlige satsen vil være.

Vedtak: Vedtatt

Sak 3: Vedtektsendring (krever 2/3 flertall)

Nytt – punkt 2-5

«Regnskap til borettslaget skal vise inntekter for ark/tilbygg med separat bilagskonto for utgifter i forbindelse med vedlikehold av disse.»

Gjelder fra 2024.

Vedtak: vedtatt


Rune Mydland

Scott Horne Styreleder
Åse-Veronika Larsen referent



Vedtekter pr 04.05.2010

0176 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter



HESTHAUGEN SELEGREND B.R.L.

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8.januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08 og sist endret 04.05.2010.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



HESTHAUGEN SELEGREND B.R.L.

Vedtekter pr 04.05.2010

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Borettslagger kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslagger har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens eventuelle vedtak før byggingen starter.

Ved slike endringer må borettslagger betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygget.

Styret behandler søknader om installasjon av ovner og varmepumper.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

(1) Den enkelte borettsshaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettsshaver skal vedlikeholde og reparere slikt som

- Apparater
 - Panelovner
 - Ventilatorer
 - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- Avløp
 - Fritt avløp frem til felles rør
- Dører
 - Innvendige dører med karmen.
 - Alle dører skal smøres regelmessig
- Innvendige flater
- Ledninger med tilbehør
 - Ringe- og TV-ledninger
 - Elektriske ledninger
 - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - Øvrige trekkerør og ledninger
- Gulv
 - Gulvbelegg
 - Gulplater
- Inventar
 - Benker
 - Skap
- Rister og avløp
 - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
 - Rister skal holds fri for lauv og skit
- Rør
 - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran
 - Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
 - Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar
- Sikringskap og elektrisk anlegg
 - Utstyr i sikringskap fra og med første hovedsikring/Inntakssikring tilhørende boligen
 - Ledninger med tilbehør
 - Varmekabler
- Tak inne i boligen
 - Himlingsplater
- Takrenner (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
 - Skal holdes rene for lauv og skit
- Terrasser
 - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
- Vannklosett
- Varmekabler
- Varmtvannsbereder
- Vasker
- Vegger
 - Tapet
 - Veggplater
 - Skillevegger
 - Listverk
- Ventilert
 - Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- Vinduer
- Våtrom
 - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakkeledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Borettsshaver skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Borettsshaver har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

(5) Andelseieren skal sørge for at det ikke er planter inntil mur og vegg som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettsshaver plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Borettsshaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle arbeider skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggsvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

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

(8) Hver borettsshaver skal holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) Lys over egen inngang skal bekostes av borettsshaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettsshaverne.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også reparasjon og utskifting av
- Bjelkelag
 - Bærende veggkonstruksjoner
 - Ytterdører til boligen
 - Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
 - Sluk
 - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
 - Tak
 - Vinduer
 - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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) Fjerning og beskæring av trær skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

(6) Borettsshaver kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, for varamedlem ett år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Varamedlem har møterett i styret. De har kun møteplikt ved styremedlems fravær. Da har de stemmerett.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i Innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når Styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog minst 1 gang hvert år i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.

VEDTEKTER FOR CARPORT-ANDELSEIERE (Justert 07.04. 2008)

Vedtektene er samlet i nedenstående punkter, forfattet ut fra dispensasjon gitt av Bergen kommune, Anleggsseksjonen, fra gjeldende regler i plan om minimum 10 m avstand fra midtlinje i riksvei. Videre er oppføring over hovedvannledning godkjent, forutsatt såkalte "lett demonterbare" seksjoner, og mot tinglyst ansvarsløshet til Anleggsseksjonen mot skader på carporter ved vannledningsbrudd og nødvendige reparasjon av dette.

1. På parkeringsområdet til gnr.108, Åsane/Bergen tilhørende Hesthaugen Selegrend Borettslag kan oppføres carporter iht. Anleggsseksjonens krav. Carportene eies av et andelslag bestående av borettslavere med bil, begrenset til 1 andel pr. husstand.
2. Andelslaget styres av carportutvalget. Dette er underlagt borettslagsstyret. Antall medlemmer i carportutvalget avgjøres etter behov.
3. Carporter kan oppføres etter formell godkjenning av borettslagsstyret. Byggesum dekkes av den enkelte carporteier. Nybygg må skje i tråd med ovennevnte prinsipp om demonteringsmulighet. (Se innledningen).
4. Det er borettslaget som eier grunnen carportene står på. Carportutvalget kan foreta nødvendige omrokeringer mht. bilplasseringer dersom det er nødvendig, for eksempel ved bygging av flere carportseksjoner.
5. Carportutvalget administrerer en venteliste for fremtidig interesserte andelshavere ut fra evt. behov for overtakelse/nybygg. Ventelisten gir fortrinnsrett til overtakelse av ledig carport. Ledig carport skal bekjentgjøres ved oppslag i borettslaget.
6. Salgssum av en andel tar utgangspunkt i opprinnelig byggekostnad og markedspris-situasjonen i samråd med carportutvalget.
7. Når overtakelse - pga. flytting eller andre grunner - ikke skjer, kan borettslagsstyret overta andelen for utleie til andre borettslavere, til overdragelse til ny husstand finner sted.
8. Ved internt bytte av bosted i borettslaget kan samme carport beholdes, evt. byttes internt. Ved flytting fra borettslaget kan carporten kun selges sammen med det fraflyttete bosted når ingen andre beboere/borettslagstyret ønsker å overta andelen.
9. Fremleie av carport må godkjennes av carportutvalget. Fremleie skjer kun til borettslavere, fortrinnsvis til husstander på en venteliste, og maksimum 2 år. Leie fastsettes iht. markedsprissats i samråd med carportutvalget. Hvis en andelseier i lengre tid er uten bil, skal carportutvalget av hensyn til parkeringssituasjonen kreve andelen utleiet til borettslavere på en venteliste.
10. Andelseiere er kollektivt ansvarlig for skader og nødvendig vedlikehold av carportene. Alle plikter dessuten å holde orden i og foran sin andel og kun benytte carporten til bilparkering. Borettslaget er uten ansvar for skader påført biler pga. svikt i selve carportbygget.
11. Carportutvalget innkrever fra tid til annen en liten sum til dekning av vedlikehold og felles årlig forsikring mot brann/hærverk/vannskader. Utvalget plikter å melde fra til forsikringsselskapet ved endring i antall carporter.

Parkeringsforskrifter for Hesthaugen Selegrend Borettslag

Som hovedprinsipp gjelder at det er parkeringsutvalget som på borettslagets vegne administrerer tildeling og oppsigelse av parkeringsplasser. Carporter sorterer under eget utvalg, men det er borettslaget som til syvende og sist disponerer/bestemmer over parkeringsarealet - inkludert carportene. Det foreligger egne forskrifter for carporter. For øvrig gjelder:

1. Ingen husstand kan disponere parkeringsplass uten at man regelmessig disponerer egen bil.
2. Parkeringsutvalget skal prioritere tildeling av fast plass etter prinsippet 1 plass til hver husstand som kan dokumentere behov. Bil nr. 2 i en husstand får først plass ved ledighet. Beboer kan miste plass for bil nr. 2, dersom annen beboer mangler plass for bil nr. 1. Geografisk beliggenhet blir lagt til grunn når plass for bil nr. 2 må avgis.
3. Det skal betales gebyr for ekstra bil pålydende det styret til en hver tid bestemmer.
4. Den som gjør bruk av parkeringsplass gjennomsnittlig mer enn 3 dager per uke regnes for å ha fast parkeringsbehov og skal søke plass gjennom parkeringsutvalget.
5. Parkering av store firmabiler, lastebiler, tilhengere, campingvogner, bobiler, o.l. – eller biler som er avskiltet – kan ikke aksepteres, med mindre det foreligger særlig avtale med parkeringsutvalget.
6. Motorsykler kan ikke parkeres fast på biloppstillingsplass. Parkering må i hvert tilfelle avtales med parkeringsutvalget.
7. Tildelt parkeringsplass følger ikke automatisk med leiligheten/huset ved salg.
8. All parkering utenom felt spesielt merket for dette, er forbudt. Innkjøring i smau er kun tillatt ved nødvendig avlesning/pålesing. Det er ikke lov å parkere utenfor huset etter at avlesning/pålesing er foretatt.
9. Det foreligger egne parkeringsregler for arrangement i løen.
10. Gjesteparkeringsplassene er reservert for besøkende. Fastboende skal følgelig ikke parkere her – med mindre egen avtale om dette er inngått med parkeringsutvalget.
11. Det er beboernes plikt å orientere sine gjester om gjeldende regler. På samme måte er det andelshavernes plikt å orientere sine leietakere om gjeldende regler.
12. Borettslaget har inngått egen avtale med firma som har autorisasjon til å håndheve parkeringsforskriftene. Dette innebærer anledning til å legge kontrollgebyr og iverksette borttauing for eiers regning.

Gjeldende parkeringsvedtekter er justert i møte i parkeringsutvalget, 04.10.2006 og styrebehandlet 13.02.2007 (sak 55/06).

For parkeringsutvalget,

Stig A. Eriksson
(sign.)

Dagfinn Jakobsen
(sign.)

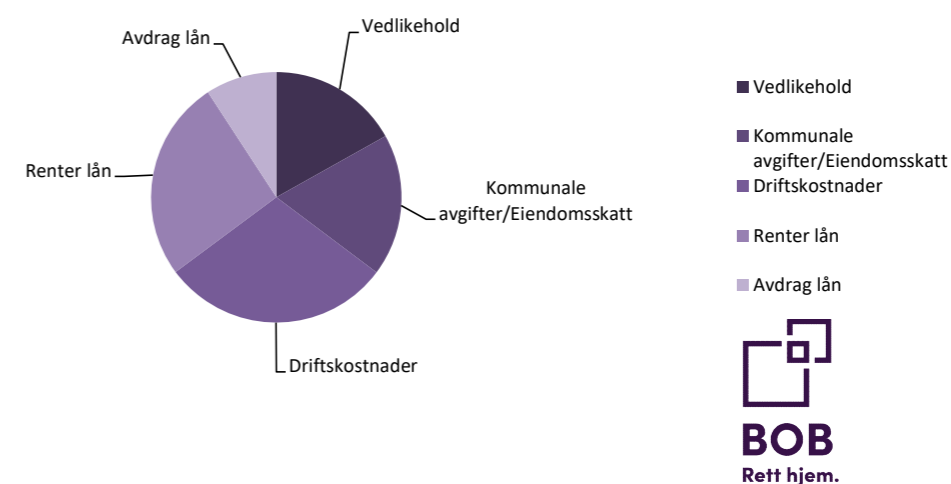
Oddvar Eide
(sign.)

Boligselskapets navn	176	HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG (0176)
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 600 000	16 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 734 754	18 %
Driftskostnader	2 807 476	29 %
Renter lån	2 460 000	25 %
Avdrag lån	870 092	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	283 529	3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	9 755 851	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter. Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler). Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak. Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



BOB BBL
desember 2023

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8 januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08, 04.05.2010, 10.05.2022 og sist endret 09.05.2023.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Borettslshaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslshaver har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens eventuelle vedtak før byggingen starter.

Ved slike endringer må borettslshaver betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygget.

Styret behandler søknader om installasjon av ovner og varmepumper.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesareal inkluderer borettslaget grendahuslokaler «Løen» og «Tilfluktsrommet». Disse skal være tilgjengelig for utleie til borettsshavere.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Borettsshaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettsshaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettsshaveren.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

(1) Den enkelte borettsshaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettsshaver skal vedlikeholde og reparere slikt som

- **Apparater**
 - Panelovner
 - Ventilatorer
 - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- **Avløp**
 - Fritt avløp frem til felles rør
- **Dører**
 - Innvendige dører med karmen.
 - Alle dører skal smøres regelmessig
- **Innvendige flater**
- **Ledninger med tilbehør**
 - Ringe- og TV-ledninger
 - Elektriske ledninger
 - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - Øvrige trekkerør og ledninger
- **Gulv**
 - Gulvbelegg
 - Gulplater
- **Inventar**
 - Benker
 - Skap
- **Rister og avløp**
 - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
 - Rister skal holds fri for lauv og skit
- **Rør**
 - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran
 - Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
 - Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar
- **Sikringsskap og elektrisk anlegg**
 - Utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen
 - Ledninger med tilbehør
 - Varmekabler
- **Tak inne i boligen**
 - Himlingsplater
- **Takrenner** (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
 - Skal holdes rene for lauv og skit
- **Terrasser**
 - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
- **Vannklosett**
- **Varmekabler**
- **Varmtvannsbereeder**
- **Vasker**
- **Vegger**
 - Tapet
 - Veggplater
 - Skillevegger
 - Listverk
- **Ventiler**
 - Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- **Vinduer**
- **Våtrom**
 - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

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

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

(5) Andelseieren skal sørge for at **det ikke er planter inntil mur og vegg** som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettslaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte**. Borettslaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle følgeskader skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggansvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

Alle følgeskader fra arbeid utført i regi av andelseieren, står vedkommende selv ansvarlig for, og utbedringen må kunne dokumenteres ved videre salg av andelen

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

(8) Hver borettslaver skal **holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus** når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) **Lys over egen inngang** skal bekostes av borettslaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettslaverne.

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

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

I borettslagsloven finnes en alminnelig erstatningsregel i § 5-13 og tilsvarende regel er i eierseksjonsloven § 34. Hjemmelen brukes i de tilfeller hvor boligeier har brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boliger.

Eksempler på skader hvor andelseier skal dekke egenandel:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten (f eks vannlekkasje etter manglende oppsyn til sluk på terrasse)
- Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- Varmekabler
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- Uaktsomhet
- Skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noe av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel eller deler av den til
- Skade som dekkes av innbo (ref lavere egenandel) – de fleste innboforsikringer skal dekke bruddskade på bygningsglass og sanitærporselen. Innboforsikring vil derfor kunne dekke knust vindu, toalett, dusjdører, vask etc. Det vil dog ikke dekke lekkasje, hvis ikke det er pga en bruddskade.
- Integrerte hvitevarer som koketopp, komfyr og lignede dersom disse ikke dekkes av innboforsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av

- **Bjelkelag**

- **Bærende veggkonstruksjoner**
- **Ytterdører** til boligen. Lås og håndtak utenom standard, f eks låsmodul med kode, er borettslaverens sitt ansvar
- **Rør eller ledninger** som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- **Sluk**
 - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- **Tak**
- **Vinduer**
 - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(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) **Fjerning og beskjæring av trær** skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

(6) Borettslaver kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Fellesarealer/uteområder

Andelseiere kan ikke plassere sin private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, for varamedlem ett år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved beslutninger som ikke er enstemmig protokollføres hvem som er for og mot.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- (3) Varamedlem har møterett i styret. De har kun møteplikt ved styremedlems fravær. Da har de stemmerett.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.mai.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når Styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog **minst 1 gang hvert år** i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.

14. VALGKOMITE

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen. Endringer i Retningslinjer for valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend borettslag må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8 januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08, 04.05.2010 og sist endret 10.05.2022.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Borettslshaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslshaver har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens eventuelle vedtak før byggingen starter.

Ved slike endringer må borettslshaver betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygget.

Styret behandler søknader om installasjon av ovner og varmepumper.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesareal inkluderer borettslaget grendahuslokaler «Løen» og «Tilfluktsrommet». Disse skal være tilgjengelig for utleie til borettsshavere.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

(1) Den enkelte borettsshaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettsshaver skal vedlikeholde og reparere slikt som

- **Apparater**
 - Panelovner
 - Ventilatorer
 - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- **Avløp**
 - Fritt avløp frem til felles rør
- **Dører**
 - Innvendige dører med karmen.
 - Alle dører skal smøres regelmessig
- **Innvendige flater**
- **Ledninger med tilbehør**
 - Ringe- og TV-ledninger
 - Elektriske ledninger
 - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - Øvrige trekkerør og ledninger
- **Gulv**
 - Gulvbelegg
 - Gulplater
- **Inventar**
 - Benker
 - Skap
- **Rister og avløp**
 - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
 - Rister skal holds fri for lauv og skit
- **Rør**
 - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran
 - Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
 - Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar
- **Sikringsskap og elektrisk anlegg**
 - Utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen
 - Ledninger med tilbehør
 - Varmekabler
- **Tak inne i boligen**
 - Himlingsplater
- **Takrenner** (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
 - Skal holdes rene for lauv og skit
- **Terrasser**
 - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
- **Vannklosett**
- **Varmekabler**
- **Varmtvannsbereeder**
- **Vasker**
- **Vegger**
 - Tapet
 - Veggplater
 - Skillevegger
 - Listverk
- **Ventiler**
 - Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- **Vinduer**
- **Våtrom**
 - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

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

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

(5) Andelseieren skal sørge for at **det ikke er planter inntil mur og vegg** som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettslaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte**. Borettslaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle arbeider skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggansvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

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

(8) Hver borettslaver skal **holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus** når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) **Lys over egen inngang** skal bekostes av borettslaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettslaverne.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også reparasjon og utskifting av
- **Bjelkelag**
 - **Bærende veggkonstruksjoner**
 - **Ytterdører** til boligen
 - **Rør eller ledninger** som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
 - **Sluk**
 - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
 - **Tak**
 - **Vinduer**
 - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(4) Andelseieren skal **gi adgang til boligen** slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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) **Fjerning og beskæring av trær** skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

(6) Borettslaver kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, for varamedlem ett år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

(3) Varamedlem har møterett i styret. De har kun møteplikt ved styremedlems fravær. Da har de stemmerett.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal **innkalles** skriftlig av styret med et varsel som skal være på **minst åtte og høyst tjue dager**. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal **ledes av styrelederen** med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når Styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog **minst 1 gang hvert år** i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8 januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08, 04.05.2010, 10.05.2022, 09.05.2023 og sist endret 07.11.2023.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Borettslaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslaver har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens eventuelle vedtak før byggingen starter.

Ved slike endringer må borettslaver betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygget.

Styret behandler søknader om installasjon av ovner og varmepumper.

2-5 Regnskap tilbygg

Regnskap til borettslaget skal vise inntekter for ark/tilbygg med separat bilagskonto for utgifter i forbindelse med vedlikehold av disse.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesareal inkluderer borettslaget grendahuslokaler «Løen» og «Tilfluktsrommet». Disse skal være tilgjengelig for utleie til borettslavere.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Borettslaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettslaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettslavere.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

(1) Den enkelte borettslaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettslshaver skal vedlikeholde og reparere slikt som

- **Apparater**
 - Panelovner
 - Ventilatorer
 - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- **Avløp**
 - Fritt avløp frem til felles rør
- **Dører**
 - Innvendige dører med karmen.
 - Alle dører skal smøres regelmessig
- **Innvendige flater**
- **Ledninger med tilbehør**
 - Ringe- og TV-ledninger
 - Elektriske ledninger
 - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - Øvrige trekkerør og ledninger
- **Gulv**
 - Gulvbelegg
 - Gulplater
- **Inventar**
 - Benker
 - Skap
- **Rister og avløp**
 - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
 - Rister skal holds fri for lauv og skit
- **Rør**
 - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran
 - Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
 - Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar
- **Sikringsskap og elektrisk anlegg**
 - Utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen
 - Ledninger med tilbehør
 - Varmekabler
- **Tak inne i boligen**
 - Himlingsplater
- **Takrenner** (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
 - Skal holdes rene for lauv og skit
- **Terrasser**
 - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
- **Vannklosett**
- **Varmekabler**
- **Varmtvannsbereeder**
- **Vasker**
- **Vegger**
 - Tapet
 - Veggplater
 - Skillevegger
 - Listverk
- **Ventiler**
 - Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- **Vinduer**
- **Våtrom**
 - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

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

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

(5) Andelseieren skal sørge for at **det ikke er planter inntil mur og vegg** som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettslshaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte**. Borettslshaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle følgeskader skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggansvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

Alle følgeskader fra arbeid utført i regi av andelseieren, står vedkommende selv ansvarlig for, og utbedringen må kunne dokumenteres ved videre salg av andelen

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

(8) Hver borettslshaver skal **holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus** når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) **Lys over egen inngang** skal bekostes av borettslshaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettslshaverne.

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

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

I borettslagsloven finnes en alminnelig erstatningsregel i § 5-13 og tilsvarende regel er i eierseksjonsloven § 34. Hjemmelen brukes i de tilfeller hvor boligeier har brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boliger.

Eksempler på skader hvor andelseier skal dekke egenandel:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten (f eks vannlekkasje etter manglende oppsyn til sluk på terrasse)
- Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- Varmekabler
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- Uaktsomhet
- Skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noe av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel eller deler av den til
- Skade som dekkes av innbo (ref lavere egenandel) – de fleste innboforsikringer skal dekke bruddskade på bygningsglass og sanitærporselen. Innboforsikring vil derfor kunne dekke knust vindu, toalett, dusjdører, vask etc. Det vil dog ikke dekke lekkasje, hvis ikke det er pga en bruddskade.
- Integrerte hvitevarer som koketopp, komfyr og lignede dersom disse ikke dekkes av innboforsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av

- **Bjelkelag**

- **Bærende veggkonstruksjoner**
- **Ytterdører** til boligen. Lås og håndtak utenom standard, f eks låsmodul med kode, er borettslagers sitt ansvar
- **Rør eller ledninger** som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- **Sluk**
 - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- **Tak**
- **Vinduer**
 - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(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) **Fjerning og beskæring av trær** skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

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

5-3 Fellesarealer/uteområder

Andelseiere kan ikke plassere sin private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagers pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, for varamedlem ett år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagerslovens § 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.

(3) Varamedlem har møterett i styret. De har kun møteplikt ved styremedlems fravær. Da har de stemmerett.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal **innkalles** skriftlig av styret med et varsel som skal være på **minst åtte og høyst tjue dager**. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal **ledes av styrelederen** med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når Styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog **minst 1 gang hvert år** i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.

14. VALGKOMITE

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen. Endringer i Retningslinjer for valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend borettslag må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Jahren, Hilde Marie
ÅSLIGRENDA 73, 5115 ULSET

Vår ref.: 0176-5-086, Helene Solevåg Lied
Dato: 20.03.2024

Deres henvendelse av 20.03.2024 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 086 i Hesthaugen Selegrend Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Hesthaugen Selegrend Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	954760936
Seksjons-/andelsnr.:	086
Seksjons-/andelseier:	Jahren, Hilde Marie Wahome, Kristoffer Jahren
Adresse:	ÅSLIGRENDA 73, 5115 ULSET

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 64466836

Fellesutgifter:

Ark tilbygg	1 409,00	Månedlig
TV og Internett	454,00	Månedlig
Dugnad	150,00	Månedlig
Felleskostnader	7 553,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 9 566,00

Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



Spesifikasjon av lån

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 95267289647
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Andel av saldo: 458 104,41
Innfrielsesdato: 31.12.2047

Fellesgjeld pr. 20.03.2024: 458 104,42

Total fellesgjeld for Hesthaugen Selegrend Borettslag pr. 20.03.2024: 41 524 413,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Scott Andrew Horne
Styrets e-post: post@selegrend.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023 458 104
Andel formue pr 31.12.2023 24 393

Bygning/eiendom

Byggeår 1976
Gårds-/bruksnr: 208/204

Særskilte opplysninger

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Søknad sendes til styre for fast parkeringsplass. Garasjeplass følger ikke boligen. Søknad må sendes til garasjeutvalget.

Intern forkjøpsrett i laget. Se vedtektene § 3-1-1

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Helene Solevåg Lied
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no



SELEGRENDBEVEGELSEN

BOLIGBYGGELAG I BERGEN

H. Fossgate 9
telefon 23 09 94
postgiro 328 759
postboks 1046
5001 Bergen

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. EIDSVÅG

24 JAN. 1974

Byutviklingsseksjonen,
v/Byggesaksavdeleingen,
Asane Distrikt.

Bergen, den 21/1-74.

På grunn av endel uklarheter ved tilknytning mellom Kommunal atkomstvei til Rolland og Riksvei 14, har Miljøverndepartementet unlatt å stadfeste en liten del av Reguleringsplan for Rolland - Storåsen.

Det er mulig at den løsning som blir valgt på dette problem i en liten utstrekning vil berøre det område som er tildelt Selegrendbevegelsen Boligbyggelag - i det sørvestre hjørne av området.

Før stadfestelsen hadde bygningsrådet i Bergen enstemmig godkjent bebyggelsesplanen for området, og det var i god tro at vi deretter startet sprengingsarbeider (vel vitende at f.eks. BOB i samme formelle situasjon allerede hadde oppført flere hus i samme reguleringsplanområde.) Sprengningsarbeidet ble stoppet i det øyeblikk vi fikk skriftlig melding om at bebyggelsesplanen vår ville bli holdt tilbake inntil uklarhetene om veikryset er løst. I påvente av en slik avklaring, har vi sendt inn en endret bebyggelsesplan, der den del av området som foreløpig ikke er godkjent, er utelatt.

Konferanse med byplandirektøren, og med o.ark. Haugland på reguleringsavdelingen, har gjort det klart for oss at planene vil bli akseptert, men at behandlingen som vanlig kan ta tid. For at vi derfor ikke skal få større avbrekk i vår fremdriftsplan, med de alvorlige økonomiske konsekvenser dette kan få, søker vi derfor med dette om tillatelse til å forta grave og sprengningsarbeider på den del av området som inngår i stadfestet reguleringsplan.

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG

Hesthaugen Borettslag

Tore Jensen
Tore Jensen
Selegrendbevegelsen B. B. L.

14/172-03



SELEGRENDBEVEGELSEN

BOLIGBYGGELAG I BERGEN

BOKS 70,

5095 ULSET I ASANE
TELEFON 180249
POSTGIRO 328759

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
25. 09. 75
Arkiv 503.1

BERGEN KOMUNE,
Byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus,
5000 Bergen.

Ulset, den 23.9.75.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 15 HUS I HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG.

Vi henviser til dagens samtale med Deres Bygningskontrollør Hindenes om brukstillatelse for endel av husene i 1. byggetrinn.

Desverre kan vi denne gang ikke etterkomme Deres ønske om at byggemeldingenes rekkefølge blir fulgt. Dette p.g.a. uforutsette forsinkelser som vi ikke har hatt herredømme over. Vi vil for ettertiden forsøke å følge byggemeldingene i 2. byggetrinn.

Vi søker nå om midlertidig brukstillatelse for følgende hus:

fra hus nr. 12 til og med hus nr. 16,
" " " 21 " " " " " 25, samt
" " " 49 " " " " " 53.

Vi har beregnet at innflytning kan finne sted fra den 27. d.m. og håper saken kan ordnes i tide.

På forhånd takk.

p.p. SELEGRENDBEVEGELSEN BBL.
HESTHAUGEN SELEGREND BRL.

N. H. Kød.
N. H. Kød.
- Byggeleder -

Eiv. Pedersen
Eiv. Pedersen
- Forretningsfører -



HESTHAUGEN SELEGREND B.R.L.

Forretningsfører: Advokat Einar Blaauw M.N.A. – Telefon 21 12 90

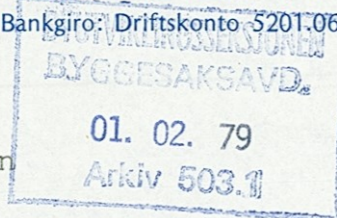
Bankforbindelse: Bergen Bank – Bankgiro: Driftskonto 5201.06.38283 – Husleiekonto 5201.06.48661

Bergen kommune

Byutviklingsseksjonen

Bergen Rådhus

5000 BERGEN



5000 BERGEN, den 30. januar 1979.
Strandgt. 193

Åsligrenda nr. 1-96 - ferdigattester.

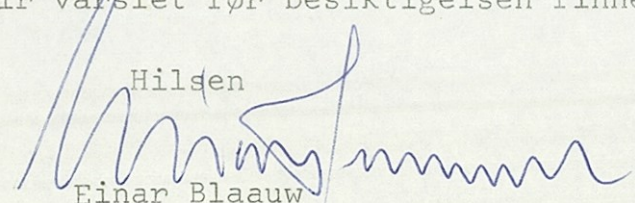
108/2

Undertegnede overtok som forretningsfører for Hesthaugen Selegrend Borettslag den 1.6.1977. I det materiale som jeg har fått oversendt finnes en midlertidig brukstillatelse for Åsligrenda nr. 12-16, 21-25, 49-53. Ut over denne finnes det ingen brukstillatelser eller ferdigattester.

Det er ønskelig at det utstedes ferdigattester for hele bebyggelsen hvis betingelsene for det foreligger. Jeg ber om at De undersøker om det er utferdiget andre midlertidige brukstillatelser enn den jeg har nevnt . Disse vil jeg gjerne få tilsendt kopier av.

Jeg vil anta at ferdigstillingen av bebyggelsen nå er kommet så langt at det også må kunne utstedes ferdigattester for hele bebyggelsen. I tilfelle dette krever en ny besiktigelse fra Bygningskontrollens side, ber jeg om at besiktigelsen blir holdt og om at undertegnede blir varslet før besiktigelsen finner sted.

Hilsen


Einar Blaauw

AMH/EMR
Arkiv 503

ÅSANE. G.NR. 108 PARSELL AV B.NR. 2 - ROLLAND. SELEGRENDBEVEGELSEN
B.B.L. BYGGEMELDING FOR HUS NR. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

Tilbakesendes byggesaksavdelingen, distriktskontor i Eidsvåg.

Med bygningsrådets stilltiende samtykke er grunnarbeidene igangsatt og oppføring av grunnmur foretatt.

Byggearbeidene pågår kontinuerlig.

På denne bakgrunn finner reguleringsavdelingen det lite formålstjenlig å ofre noe arbeid på en seriøs vurdering av de reguleringsmessige forholdene som allikevel ikke eventuelt kan påregnes å ville bli forlangt endret.

Bergen, den 3. mai 1974.

REGULERINGS-AVDELINGEN

Olav Nesse
planleggingssjef

Arne M. Haugland

BERGEN RÅDHUS

Selegrendbevegelsen boligbyggelag
Postboks 1046
5001 BERGEN.

FCL/AM
Arkiv 503.1

25.7.1974.

ÅSANE. GNR. 108, BNR. 2, ROLLAND.

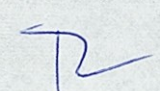
Bebyggelsesplan for Hesthaugen borettslag, utarbeidet av arkitektfirma "CUBUS" for Selegrendbevegelsen B.B.L.

I forbindelse med bebyggelsesplanen for ovennevnte prosjekt henvises spesielt til byggeforskriftenes kap. 26 og kap. 55.

Kap. 26 gir forskrifter med hensyn til avstand, etasjetall og høyde, og kap. 55 omhandler brannvern.

Den utførende arkitekt er ansvarlig for at bebyggelsesplanen, såvel som det enkelte bygg, oppfyller bygningslovens og byggeforskriftenes krav.

BYGGESAKSAVDELINGEN


F.C. Lund
Byggesaksjef
e.b.

Kopi: Arkitektfirma CUBUS,
Ø.Dreggsalm. nr. 7,
5000 BERGEN.

Bergen brannstyre, møte 8/ 19

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN BYGGESAKS	Sak nr. 56
74 21. 08. 74 Eksp.	TM/KS/IP
Arkiv 503.1	

Arkiv 503.1

ÅSANE GNR. 108 BNR. 2 ROLLAND SELEGREND-BEVEGELSEN
OPPFØRING AV BOLIGBYGG I REKKE

Felt 52

Det søkes om å få oppføre 95 boligenheter i rekke. Husene er plassert usymmetrisk i skrånende terreng, slik at boligfeltet må karakteriseres som gruppebebyggelse. Avstandskravene mellom gruppene er bare delvis etterkommet, jfr. byggeforskr. kap. 26.

Husene har like grunnflater på ca. 65 m². De er på 2 etasjer pluss kjeller. Yttervegger er anmeldt oppført i Leca. Etasjeskillere og vegger for øvrig er av tre, med taktekking av bølgeeternitt.

Bebyggelsesplanen for området ble behandlet i bygningsrådsmøte 29.10.73, hvor det bl.a. ble stilt krav om brannsikring. Hver rekke skal samlet ha en største grunnflate på 600 m², og avstand mellom rekkene eller boliggruppene må være minst 8 m. Alternativt må det settes opp brannvegger.

Brannvesenet beklager at en har fått saken til behandling på et så sent tidspunkt at den delvis er bundet av den foreliggende bebyggelsesplan. Husene er plassert på en måte som gir grupper med et samlet grunnareal over foreskrevne 600 m². Det er heller ikke tilstrekkelig ~~et~~ avstand mellom gruppene. Husenes utforming gjør det vanskelig å plassere brannvegger der det er naturlig. Antallet blir derfor større enn strengt tatt nødvendig.

I samråd med planleggerne har en funnet det mulig å føre opp brannvegg mellom følgende husenheter: Mellom nr. 2 og nr. 3, nr. 9 og nr. 10, nr. 15 og nr. 16, nr. 17 og nr. 18, nr. 24 og nr. 25, nr. 30 og nr. 31, nr. 39 og nr. 40, nr. 43 og nr. 44, nr. 51 og nr. 52, nr. 56 og nr. 57, nr. 60 og nr. 61, nr. 67 og nr. 68, nr. 73 og nr. 74, nr. 76 og nr. 77, nr. 79 og nr. 80. Videre er husenhetene nr. 70, nr. 90 og nr. 91 omplassert i henhold til tidligere plan.

Brannvesenet finner med dette at byggeforskriftenes krav vedrørende avstander m.v. er etterkommet. Bygningenes solide utførelse gjør også sannsynligheten for brannsmitte liten.

Det er planlagt god dekning med hydranter i boligområdet.

Brannvesenet har fått oversendt husenhetene 23 - 26 og 46 - 53 til uttalelse. Brannteknisk sett er alle enhetene like. Under forutsetning av at det ingen endringer blir i utførelsen vil derfor brannvesenet behandle alle under ett.

Forslag til vedtak:

"Brannstyret vil ikke motsette seg oppføring av 95 stk. boligenheter på ovennevnte byggefelt når følgende etterkommes:

- 2 -

1. AVSTANDSKRAV BRANNVEGGER

- a. Husenhetene må plasseres som vist på bebyggelsesplanen, nrk. tegn. nr. 1.
- b. Det må oppføres brannvegger mellom de aktuelle bolig-
enhetene som avmerket på bebyggelsesplan. Brannveggene
må utføres i brannklasse minst A 120 og for øvrig
etter byggeforskr. kap. 55:462.

2. TENNVERNENDE KLEDNING

Himlinger i samtlige etasjer må kles tennvernende minst
A 10.

3. ISOLASJON

Isolasjon i vegger og tak må være ubrennbar.

4. SLOKKEVANN

Hydranter må plasseres som vist på bebyggelsesplan.
Største avstand fra hydrant til beboelseshus må ikke være
over 75 m."

Riktig avskrift

A. G. Verne

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.

21. 08. 74
Arkiv 503.1

Advokat Einar Blaauw
Strandgt. 133

5000 BERGEN

MH/ru
Arkiv 503.1

16. febr. 1979

ÅSANE GNR. 108 BNR. 2 ROLLAND, HESTHAUGEN BORETTSLAG
V/SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG

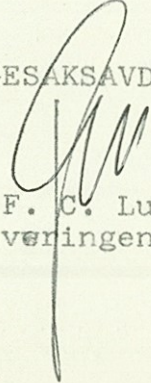
Viser til Deres skriv til byutviklingsseksjonen, datert
30.1. d.å.

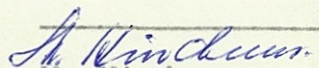
Vi kan bare få opplyse om at der er utstedt midlertidig
brukstillatelse for samtlige hus i ovennevnte borettslag.

For tilfluktsrommet er der gitt ferdigattest. Disse
attester må jo finnes hos borettslaget, så foreløpig
blir det ikke sendt kopier av attestene herifra.

Når det gjelder utstedelse av ferdigattester, må der foretas
ny kontroll. Dette er vanskelig å gjøre nå, under de
rådende værforhold. De skal bli varslet når besiktigelse vil
bli holdt.

BYGGESAKSAVDELINGEN


F. C. Lund
overingeniør


M. Hindenes
bygningskontrollør

Tak
 Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 18°
 Takteking: Takstein Takpapp Asbestemempler
 Naturskifer Metallplater
 Annet (beskriv) _____
 Materiale: Tre Betong Lettbetong (oppgi type) _____
 Annet (beskriv) _____
 Utførelse: Luftet tak Brannseksjonert Massivtak
 Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
 (oppgi fabrikk og type) _____
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 26-31
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Ventilasjon
 Naturlig avtrekk Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
 Mekanisk ventilasjon Tegninger innsendes senere

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg
 Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
 oljefyringsanlegg oljefyrt ildsted tank for flytende brønsl
 Røykpipe utføres av tegl fabrikkfremstilte elementer
 (oppgi fabrikk og type) _____
 Annet utførelse (beskriv) _____
 Ildsteder og feidører er vist på tegningene
 Elektrisk oppvarming, type Panelløsner

Brannvern
 Bygningen er branntrygg brannherdig trebygning
 Annet (beskriv) _____
 For større bygg besvares:
 Tegningene viser: brannvegger brannceller
 bygningsdeleers branntekniske klasse
 dørenes branntekniske klasse og slagrothenging
 Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller
 Trapp er: åpen lukket branntrygg og røykfri
 For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for
 personheis vareheis
 forstøttingsmur innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
 for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
 Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i BEREEN
 OPTISK 17 JAN. 1994
 ARKIVERT

Byggeplass (adresse) BYGGEFELT S2 ÅREN I ÅRNE Matr.nr. _____ G.nr. _____ B.nr. _____ Parsell nr. _____
HUS NR 71-76 108 2

Fier/Fester av tomt _____ Adresse _____ Telefon _____

SELEBRAND BEV. BBL - HESTINGEN BORETSL. HERHAN FOSSET 9 230994
 Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
 Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsseksjonen.

Bl. § 93 F.kap. 14 **Arbeidsart**
 Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygning Endring
 Annet (beskriv) _____

Bl. §§ 70-86 F.kap. 14 **Byggets art**
 Boligbygg Skole Forsamlingslokale Kontor/industrilokale
 Driftsbygg for jordbruk Bilverksted Garasje Uthus Hytte
 Annet (beskriv) _____
 Bygningen brukes nå til _____

F.kap. 14 Bl. § 94.3 **Vedlegg til søknaden**
 Gjenpart av nabovarsel med kryttering (bruk fastsatt skjema)
 Situasjonsplan (påført nabors og gjenboeres navn). SENDT MED 1. BYGGE MELD. FOR OMRÅDET
 Etasjeplaner Snitt Fasaer
 Statistiske beregninger Konstruksjonstegninger Rapport om grunnundersøkelser
 Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____

F.kap. 51 og 52 **Tegn. in duplo**
 Tegn. in duplo
 Tegn. in triplo
 Arkiv
 Saksb.

Bl. § 7 **Dispensasjonssøknad**
 Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov forskrift forskrift er vedlagt vedtekt reguleringsplan

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser
 Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
 Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

BEREEN den 28 / 7 19 74
 Selegrendbevegelsen B.B.L.
 Byggherrens underskrift Ståle 35 5033 Følungsålen Telefon _____
 Anmelders underskrift Ø. Sleggsalm 7 212329 Telefon _____
 Ansvarshavendes navn (underskrift) Egil Sleggsalm Adresse 5215 Nyseklarken Telefon _____

KFS blankett 5-003-10/23 (formulærbeskrivt)
 Nr. 2121 Enveritt: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
 Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33 **Reguleringsplan og bestemmelser**
 Området er regulert ikke regulert
 Tomten er oppmålt ikke oppmålt
 For boligbygg skal garasjeplassing (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 **Minste avstander fra det planlagte bygg**
 Til nabogrense 10 m Til midte av vei 12 m
 Til annen bygning på samme tomt 0 m
 Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
 Går det høyspent kraftlinje over tomtene Ja Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 **Bebyggelsen**
 Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m²
 Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 390 m²
 Sum bebygget grunnareal 390 m²
 Antall etasjer 2 Antall leiligheter 7
 Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 655 m²

Bl. § 66 **Aikost**
 Tomta har aikost til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
 Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringsstillatelse er gitt ikke gitt.
 Kommunal veg
 Privat veg. Er vegrett sikret ved linglyst erklæring. Ja Nei

Bl. § 65 **Vann og kloakk**
 Vannforsyning skaffes fra offentlig vannverk privat fellesvannverk
 egen/felles brønn takvannanlegg
 Annet (beskriv) _____
 Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
 Kloakkavløp tilknyttes offentlig kloakk privat kloakkanlegg
 Det skal installeres vannklosett Annet (beskriv) _____
 Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
 Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 **Bygnings innretning**
 Tegningene er påført romareal lysflate f
 romhøyde romvolum bodareal
 Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav. f/f > 70

Bl. § 68 **Byggegrunn, drenering og overvann**
 Grunnen består av fjell grus sand leire
 annet (beskriv) _____
 Drenering baseres på selvdrenering kullgrøft rør
 Dreneringsløp føres til offentlig avløpsystem terreng terreng
 Takvann, overvann føres til offentlig avløpsystem terreng

F.kap. 42:1-3 **Fundamentering**
 Grunnmur Bankett/såle Peler
 Annet (beskriv) _____

Kjellergulv, gulv på terreng
 F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3
 Betong på grunnen Lettbetongelementer med luftrom under
 Trebelteleg med luftrom under
 Annen utførelse (beskriv) STAB, LECA, PULSAUR
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 12
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3 **Kjelleryttervegger**
 Betong Betongblokk Blokk av lettaggregatbetong
 Annet (beskriv) _____
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 11
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55 **Yttervegg, dør og vindu**
 Veggmateriale: Tre Tegl Betong
 Lettbetong (oppgi type) LECA 25 CM
 Annet (beskriv) _____
 Veggutførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
 (oppgi fabrikk og type) _____
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 18-21
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag
 Forholdstallet f/f er angitt på plantegningene
 (f = vindus- og dørfriare. F = total ytterveggflate). f/f ≤ 0.3

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55 **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**
 Materiale: Tre Tegl Betong
 Lettbetong (oppgi type) LECA 25 + 25 CM
 Annet (beskriv) _____
 Utførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
 (oppgi fabrikk og type) _____
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse er angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 18
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41 **Etasjeskiller og balkong**
 Materiale: Tre Betong Lettbetong (oppgi type) _____
 Annet (beskriv) _____
 Utførelse: Plassbygd Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
 (oppgi fabrikk og type) _____
 Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
 Utførelse angitt på tegningene
 Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 4 henv.nr. 23-24
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag



SITUASJONSKART

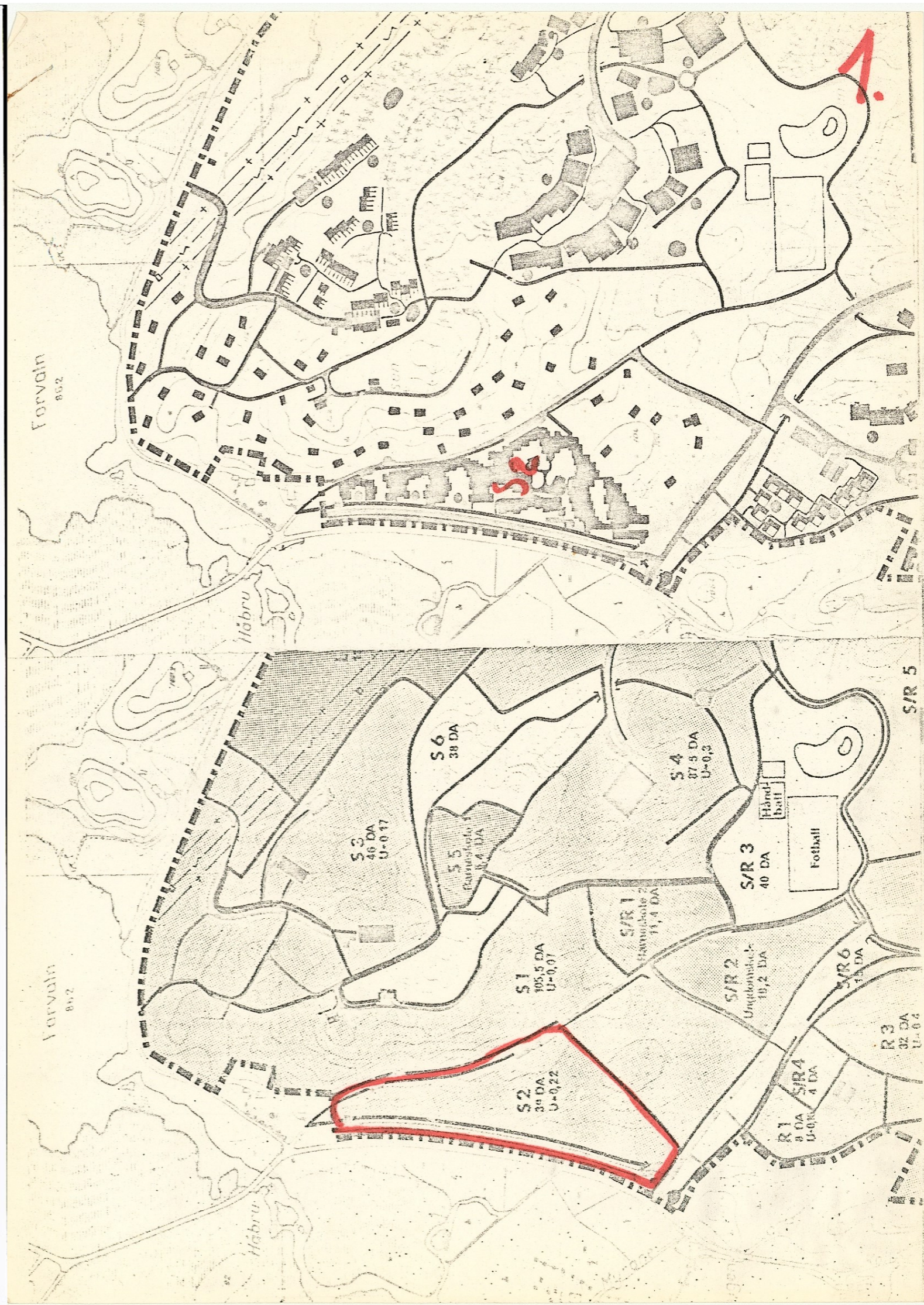
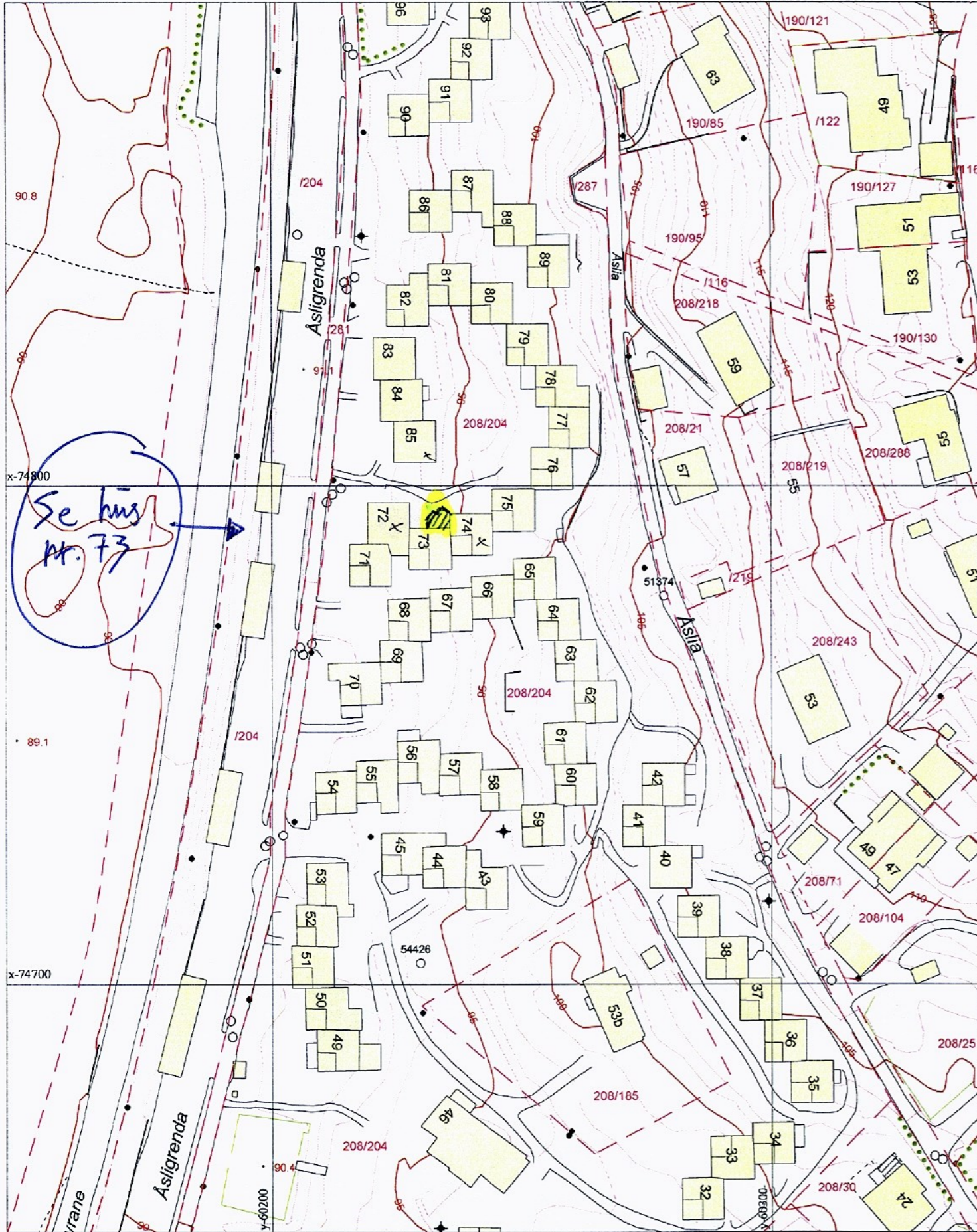
Målestokk : 1:1000
Miljø og byutvikling
Oppmålingsavdelingen
Dato : 10.01.2001

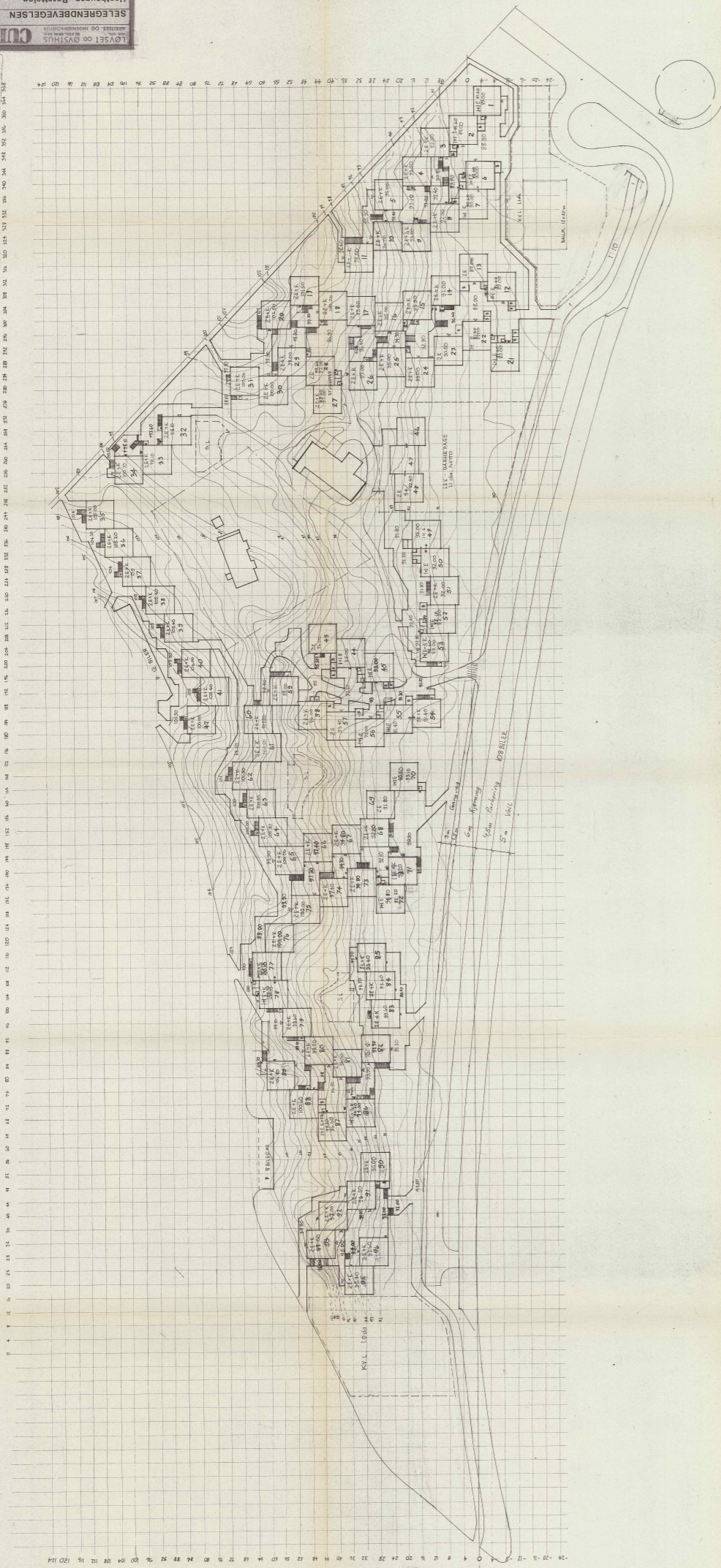
Adresse : ÅSLIGRENDA 73
Gnr/Bnr/Fnr: 208/ 204/ 0
GABareal : 32554 m2
Kartareal : 5557 m2
Reg.plan.nr. : Regulert av 3 reguleringsplaner
Godkjent :

ZZMAR01*00104491

Kontor/saksbeh. vdsalinen

N





BM/RG
Arkiv 503.1

ÅSANE, GNR. 108, BNR. 2, ROLLAND.

Boligfelt S 2, "Rolland - Storåsen", Selegrendbevegelsen,
Hesthaugen Borettslag.
Hus nr. 71 -76 .

Byggemelding datert 26.7.1974 tilbakesendes byggesaksavdelingen
idet reguleringsavdelingen vil bemerke:

Reguleringsplanen for Rolland Storåsen med tilhørende regulerings-
bestemmelser ble stadfestet av departementet 13.11.1973. Anmeldte
boliger ligger i området S 2, hvor bebyggelseplanen ble vedtatt
av bygningsrådet 22.4.1974 og av bystyret 17.6.1974.

Det er ikke mulig av det innsendte kartmaterieell i M 1:200 og 1:400,
og fastslå bygningenes plassering, da kartgrunlaget er uten
koordinater. En forutsetter imidlertid at bygningene skal plasseres
i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Når det gjelder de anmeldte
grunnmurshøyder er disse i samsvar med bebyggelsesplanen. bortsett
fra hus nr. 72 som er hevet 1,0 m. Reguleringsavdelingen har ingen merknad
merknad til denne heving da den synes tilpasset terrenget.

Det fremsettes følgende forslag til vedtak forsåvidt gjelder de
reguleringsmessige forhold:

Husene må plasseres i samsvar med bebyggelsesplan i M 1:500, godkjent
av bystyret 17.6.1974 og med høyder som vist på situasjonskart i
M 1:200, stemplet reguleringsavdelingen 4. sept. 1974.

BYUTVIKLINGSSEKJUTEN
BYGGESAKSAVD
10. 02. 75
Arkiv 503.1
Bygningsavdelingen, den 10.2.1975.
Björn S. Misje.

Ekspedisjonsdokument for byggemelding

Åsane gr.nr. 108, br.nr. 2, ved veg.

Byggherre: Selegrenbeveg. B.B.L. - Hesthaugen Borettslag

Kva slag bygg: HUS NR. 71 -76

Dagsett: 26.7.1974 Registrert: 31.8.1974

Til byggemeldinga skal leggjast ved fråsegn frå følgjande:

Send til fråsegn	Fråsegn gjeve dagsett:
Oppmålingsavdelingen	
Anlegg	
Bergen helseråd	
22.11.74	
Reguleringsavdelingen	
Bergen brannstyre	
Fasaderådet	
Bergen Kraftverk	
Bergen Telefonanlegg	
Bygningsinspektøren	

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAMD.
- 3DES1974

Arkiv _____
Saksb. _____

CUBUS v/ark. Odd Lövset,
postboks 4008,
5015 BERGEN - DREGGEN

FCL/GS
Arkiv 503.1

13.2.1975

ÅSANE, GNR. 108, BNR. 2, Rolland.

Byggemelding datert 26.7.74 fra Selegrenbevegelsen borettslag v/Odd Lövset for rekkehus 62-70, 71-76, 83-85, 86-89, 90-96.

Byggemeldingen godkjennes i medhold av fullmakt på følgende vilkår:

1. Bygget skal plasseres i samsvar med bebyggelsesplan i mål 1:500, godkjent av bystyret 17.6.74 og med høyde som vist på situasjonskart i mål 1:200, stemplet reguleringsavdelingen 4.9.1974.
2. De enkelte boligenheter vil ikke bli godkjent fradelt som egne parseller.
3. Byggene må rekvireres utstukket av oppmålingsavdelingen.
4. Reguleringsvegen "Åslia" må føres frem og utbygges i samsvar med reguleringsplanen før det blir gitt byggetillatelse på følgende husgrupper: nr. 32-34, 35-39, 40-42, 59-65, 75-80, 86-89 og 92-93.
5. Det må innsendes byggemelding på skjermvegg og voll mot Rv.14. Nåværende gangveg mellom Hesthaugen og Hjortlandsvegen må ikke tas i bruk som parkeringsplass og kjøreveg før det er bygget ny gangveg i h.h.t. reguleringsplanen.
6. Innredning i kjelleretasje kan skje i henhold til byggefor-skriftenes regler.
7. Ved naturlig avtrekk må w.c. ventileres ved egen kanal ført over tak, jfr. byggeforakriftene.
8. Brannstyrets krav datert 8.8.1974 må etterkommes. Brannvegger må føres opp mellom husenhetene som spesifisert av brannstyret.
9. Bergen teleområde har jordkabler på begge sider av Åsavegen. Ved gravingsarbeider må det vises varsomhet idet evt. skader må betales av byggherren.

10. Bergen Lysverker har lavtspenst luftnett som krysser over byggetomt 31-36. Luftnettet vil bli flyttet av lysverkene. Det ligger kabler (höyspent og lavspenst) i gangvei langs hovedvei. Før graving må det innhentes kart som viser kablenes nöyaktige beliggenhet. Evt. skader betales av byggherren.
11. Tilfluksrom må bygges og innredes i samsvar med Sivilforsvarets forskrifter.
12. Detaljerte planer for rörleggerarbeidet må innsendes til Anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjennelse för arbeidet settes igang.
13. Trapper må ha solid rökkverk og håndlist på begge sider.
14. Bygningslov og byggeforskrifter må følges med mindre det er sökt om dispensasjon og slik uttrykkelig er gitt.
15. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet settes igang.
16. Bygningsrådet gjør oppmerksom på at för det vil bli gitt midlertidig brukstillatelse må fölgende krav være oppfylte: Det må opparbeides lekeplasser for barn i samsvar med Bygningsvedtekter for Bergen kommune § 69 nr. 3, "Særbestemmelser for lekeplasser for barn".
17. Det må være opparbeidet biloppstillingsplasser i samsvar med Bygningsvedtekter for Bergen kommune § 69 nr. 3, "Særbestemmelser for avkjörrel og parkering av biler".
18. Hageplan for felt S 2 må utarbeides og sendes Byutviklingsseksjonen til godkjennelse. Av hageplanen må fremgå lekeplassers størrelse, plassering, utforming og utstyr.
19. Attest fra Anleggsseksjonen må foreligge om at veg-, vann- og kloakkanleggene er fullförte og godkjente. Vegene må være forsynt med fortau i den utstrekning dette er vist på reguleringsplanen.

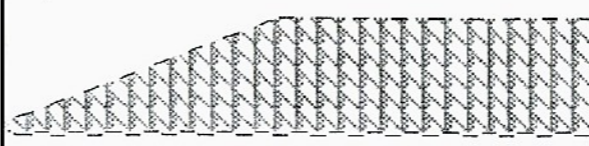
Vedlagt sendes et sett hver av godkjente tegninger. for hus

BYGGESAKSAVDELINGEN

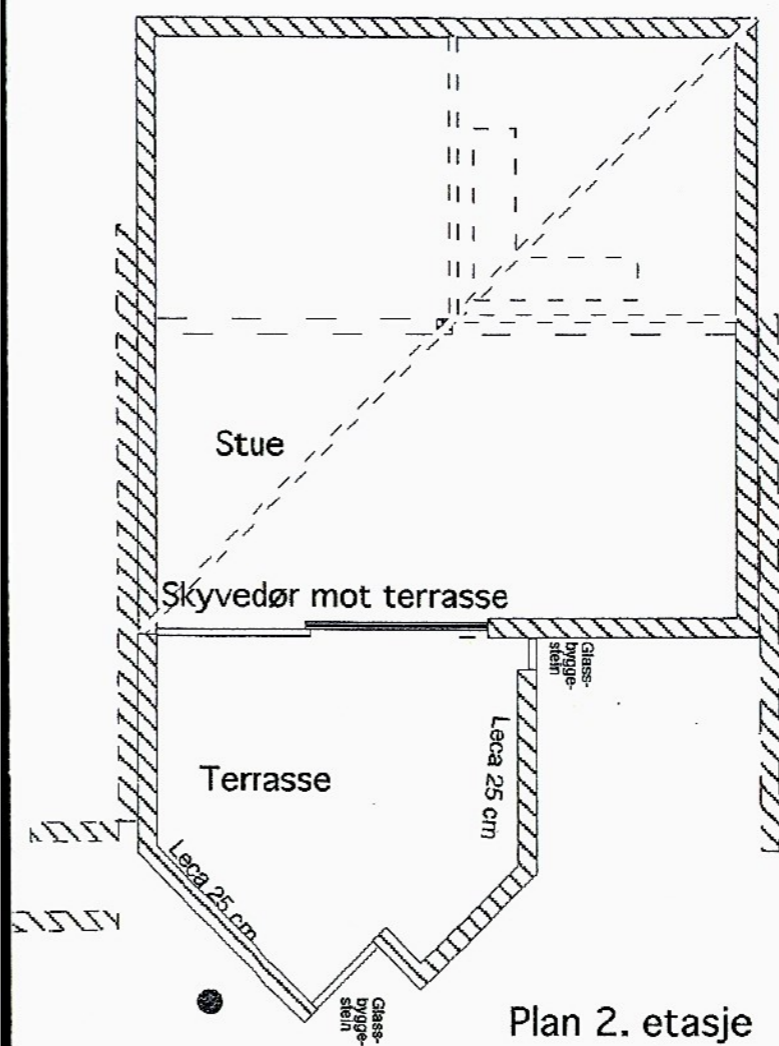
Kopi:

Bygningskontrollen,
 Selegrendbevegelsen,
 Boligsjefen,
 Anleggsseksjonen,
 Statens arbeidstilsyn,
 Helserådet.

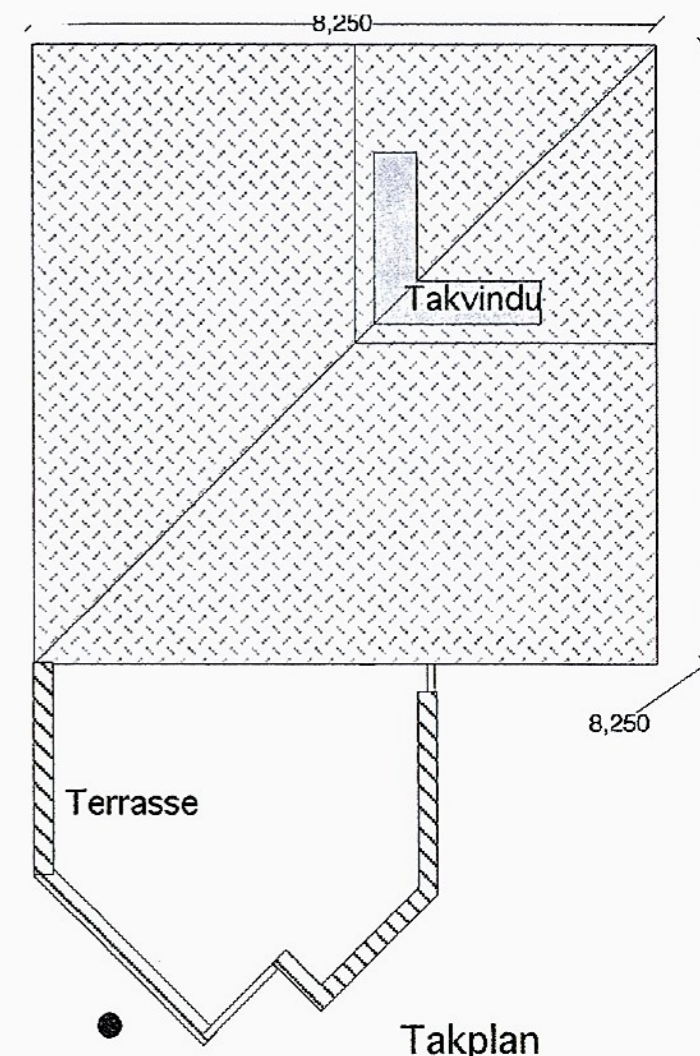
F. C. Lund
 overingeniör



Nabohus



Plan 2. etasje



Takplan

Vedlegg 4:

Hesthaugen Selegrend

Hus nr 73

Utvidelse mot nord, samt nytt tak over nåværende terrasse

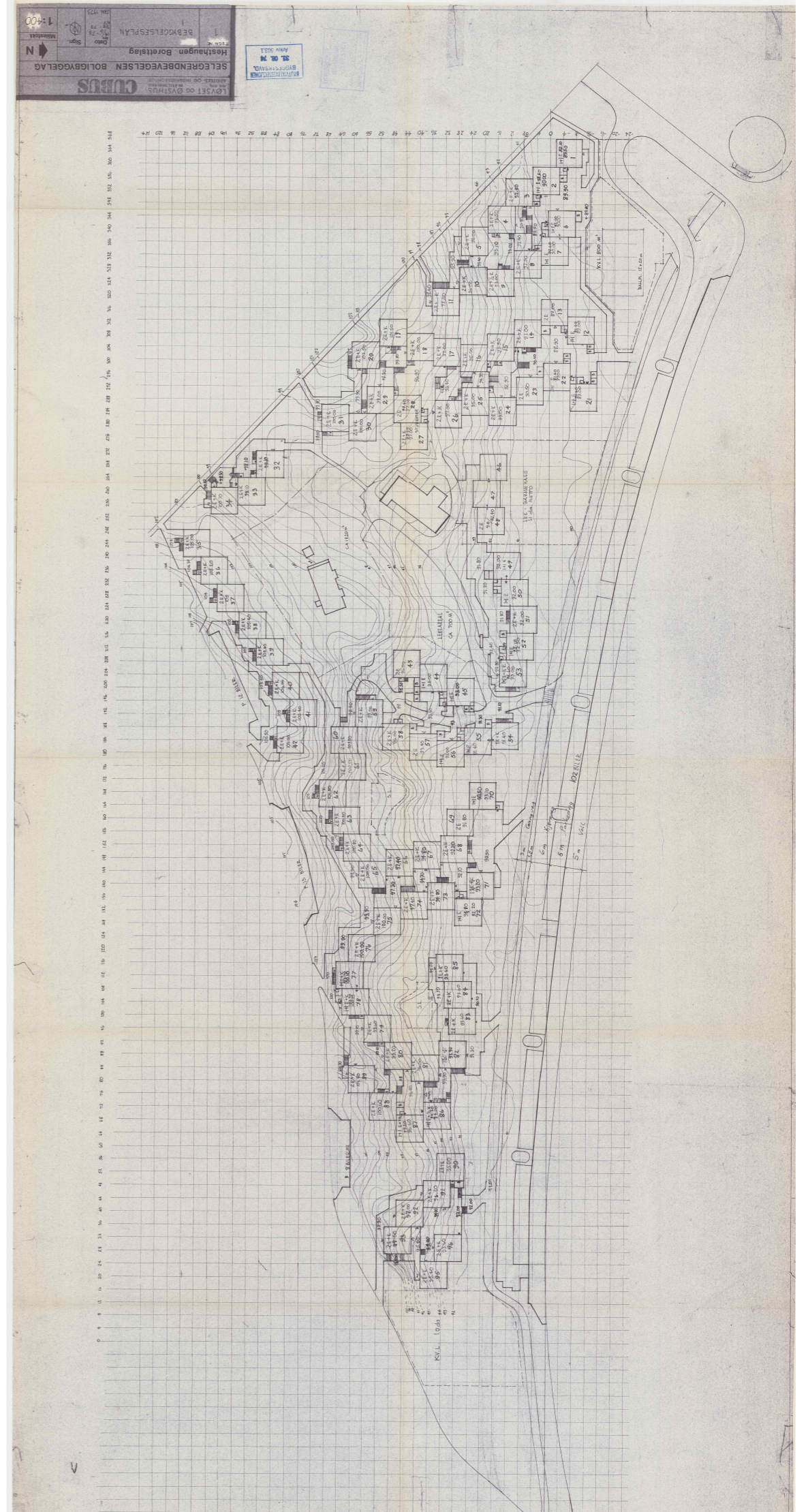
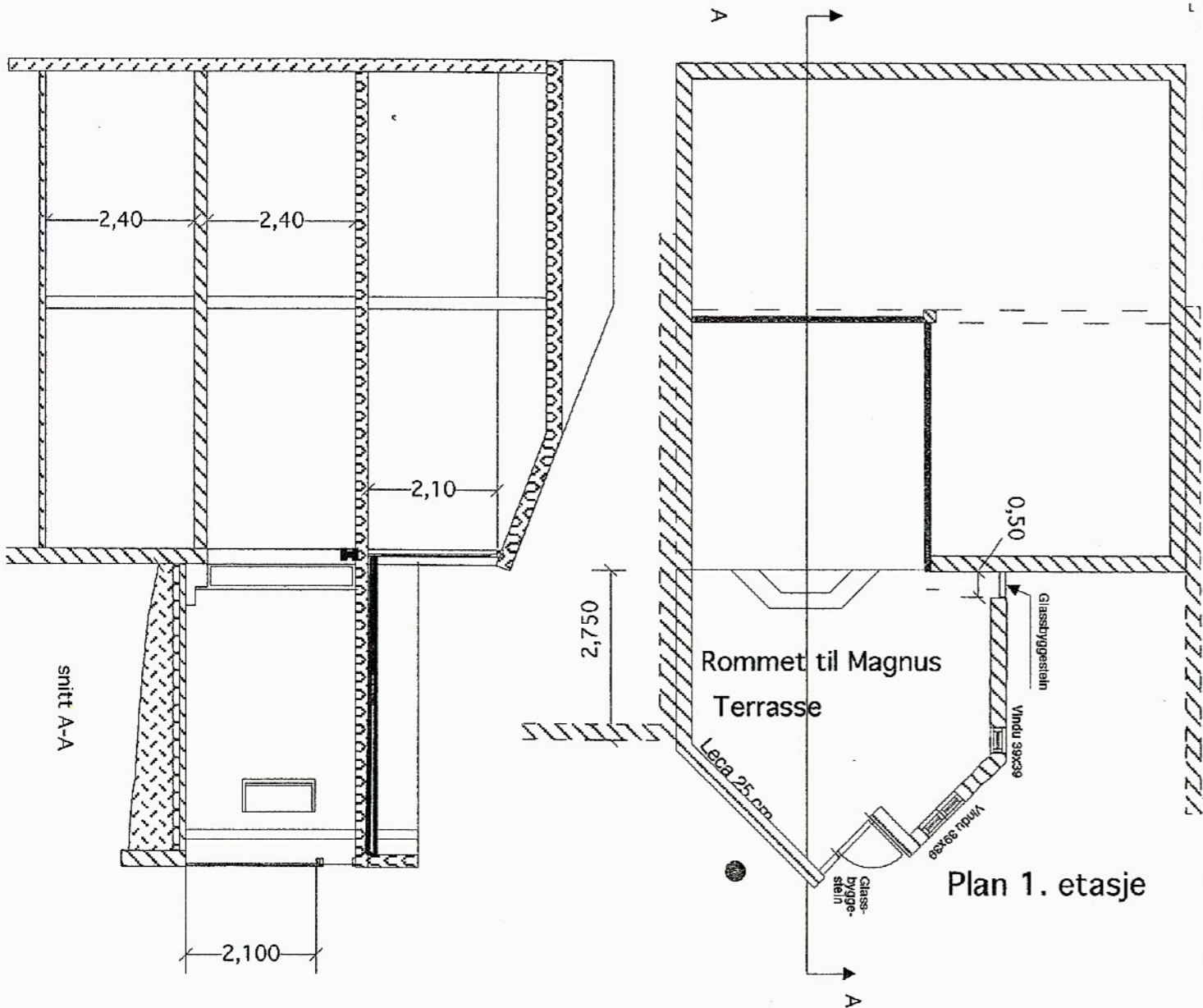
M. 1:100

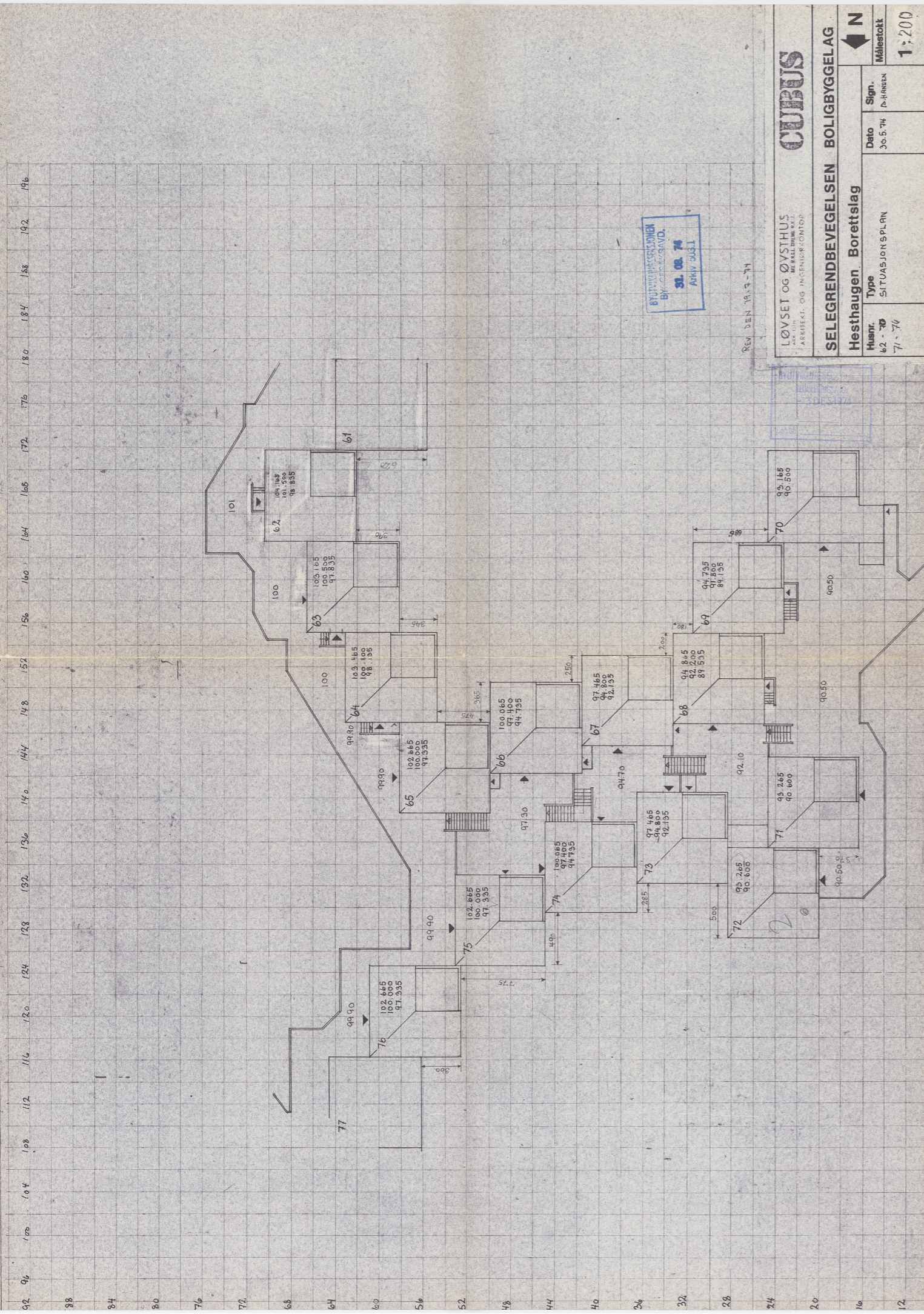
Rev.: 13.03.01

N. R. Øvsthus, sivilarkitekt MNAL

Nabohus

Fasade mot nord





CURBUS

LØVSET OG ØVSTHUS
ARKITEKT OG INTERIÖRKONTOR

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLLIGBYGGELAG

Hesthaugen. Borettslag

Type: SITUASJONSPLAN

Dato: 30.5.74

Sign.: [Signature]

Målestokk: 1:200

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Bergen kommune

Kommunens saksnr
22.MAR01*00104491

Kontor/saksbeh. [Signature]
Byggesaksavdelingen

22/3. 200104491

OK 19/4-01 (MK)
AKS

Meldingen gjelder

Gnr	208	Bnr	204	Festenr		Seksjonsnr	3	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse	Åsligranda 73, 5115 Ulset							

Tiltakets art SAK § 2

Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)

Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art
Påbygg i sove- og beboelsesrom

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt Ja Nei

Dersom ja – vedlegg referat Vedlegg nr A -

Opplysninger til meldingen
Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/tilpasning
pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?

Ja Nei

Beskriv: Påbygget er tegnet av simularkitekt Nils R. Ørsthus, som også har vært arkitekt for utforming av borettslagets hus. Han har tilpasset påbygget borettslagets arkitektur

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.

Vedlegg nr D - 1

2. Situasjonsplan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger

Vedlegg nr C - 2

Arealdisponering

3. Planstatus

Arealdel av kommuneplan

Reguleringsplan

Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv

Planens navn/identifikasjon: **Regulert av 3 reguleringsplaner, R.5.368**

4. Oppmålt tomt

Ja Nei

Hesthaugen Selegr. borettsl. Tomteareal: **GABAreal: 32554m², Kartareal: 5557m²**

5. Bebyggelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	Sokkelelg.+2	i 7. etg	sokkelelg.+2
Bruttoareal (NS 3940)	165 m ²	22 m ²	187 m ²

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket: **20m²**

Vis beregning av grad av utnyttning

Som vist på planlegging - vedlegg 4 - utnyttes så godt som hele tilbygget.

Arealdisponering (forts.)			
6. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr H -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett			
7. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Privat veg		Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
8. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet	Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> - privat vannverk	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Beskriv		
9. Avløp pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng

Statistikk			
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	Annet, beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	
Fundamentering	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Peler	Annet, beskriv
	<input type="checkbox"/> Bankett/såle		
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)		0 Ved	1 Oljefyr-anl.
1 Tre	2 Lettbetong	2 Oljefyrt ildsted	<input checked="" type="checkbox"/> EI.
<input checked="" type="checkbox"/> Betong	4 Metall	4 Oljefyr-anl./el.	5 Oljefyr-anl./ved
5 Tegl	9 Annet	6 Oljefyrt ildsted/el.	7 Oljefyrt ildsted/ved
<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	8 EI./ved	9 Annet
<input type="checkbox"/> Tre	2 Lettbetong		
<input type="checkbox"/> Betong	4 Metall		
<input type="checkbox"/> Tegl	9 Annet		

Vedlegg		
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser : <i>Egen redegjørelse</i>	A	1 -
Nabovarsling	B	2 -
Kart, situasjonsplan	C	3 -
Tegninger, plansnitt og fasader	D	4 -
Uttalelser fra off. myndigheter - <i>nabovarselsk</i>	H	5 -
Andre vedlegg : <i>Befaring av kabel støy, vedtekter, bekrefte beredtsby</i>		6 - 8

Underskrift og erklæring		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)		
Navn <i>Anders Skogstad</i>	Telefon (dagtid) <i>55589077</i>	Ev organisasjonsnr
Adresse <i>Åsligrenda 73</i>	Postnr, poststed <i>5115 Ulset</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie	<input type="checkbox"/> Off. virksomhet
Dato <i>22.3.2001</i>	Underskrift <i>Anders Skogstad</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>ANDERS SKOGSTAD</i>



BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLING



Anders Skogstad
Åsligrenda 73
5115 ULSET

Deres ref. Deres brev av: Vår ref. Emnekode Dato
200104491/2 BYG-5210 19. april 2001
AKSE

MELDING OM MINDRE BYGGARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 208 Bnr 204 Festenummer 0 Seksjonsnummer 0

Tiltakets adresse ÅSLIGRENDA 3

Tiltakets art Tilbygg Rekkehus

Tiltakshaver Anders Skogstad

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a. mottatt 220301.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, under forutsetning av at gulv mellom boenhetene tilfredsstiller brannteknisk krav min. EI-30.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene utedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

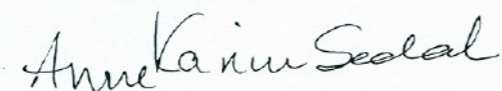
Ved ferdigstillelse av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen



Anne Karin Sedal

Vedlegg 8:

22.MAR01*00104491

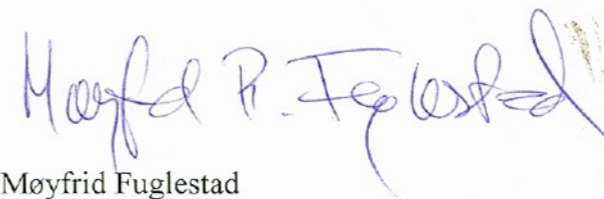
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen

Ulset, 30.11. 2000

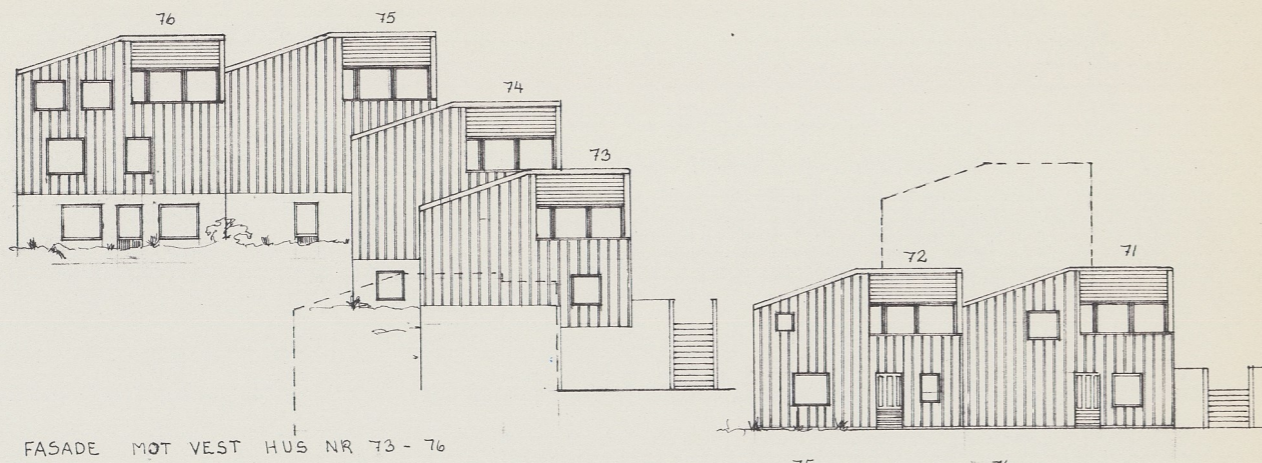
Bekreftelse

Det bekreftes herved at Lise Gjertsen og Anders Skogstad i Åsligrenda 73 (leilighetsnr. 86 i borettslaget) i styremøte har fått godkjent sin søknad om å bygge ut huset som vist på vedlagte arkitekttegning.

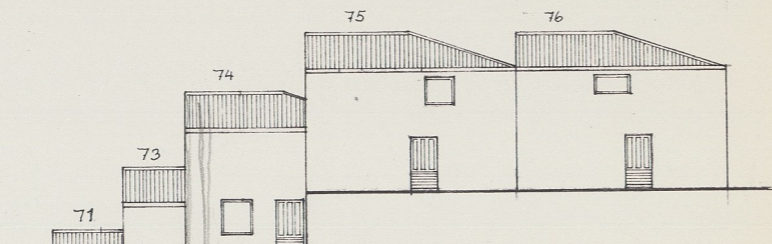
Med hilsen,



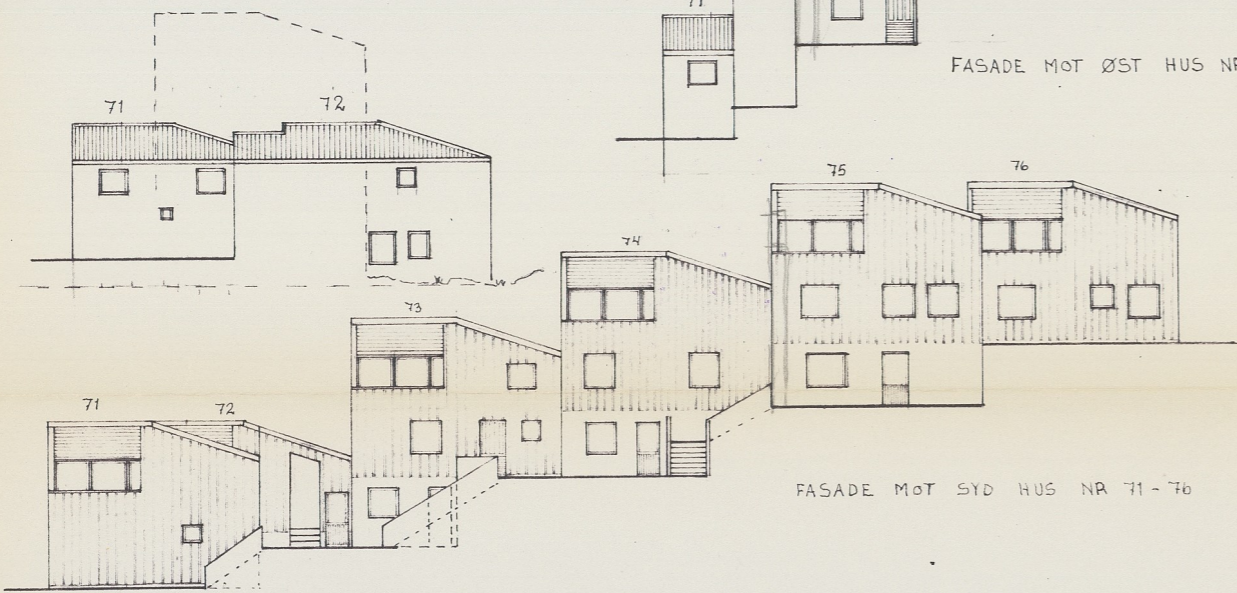
Møyfrid Fuglestad
forkvinne
Hesthaugen Selegrend Borettslag



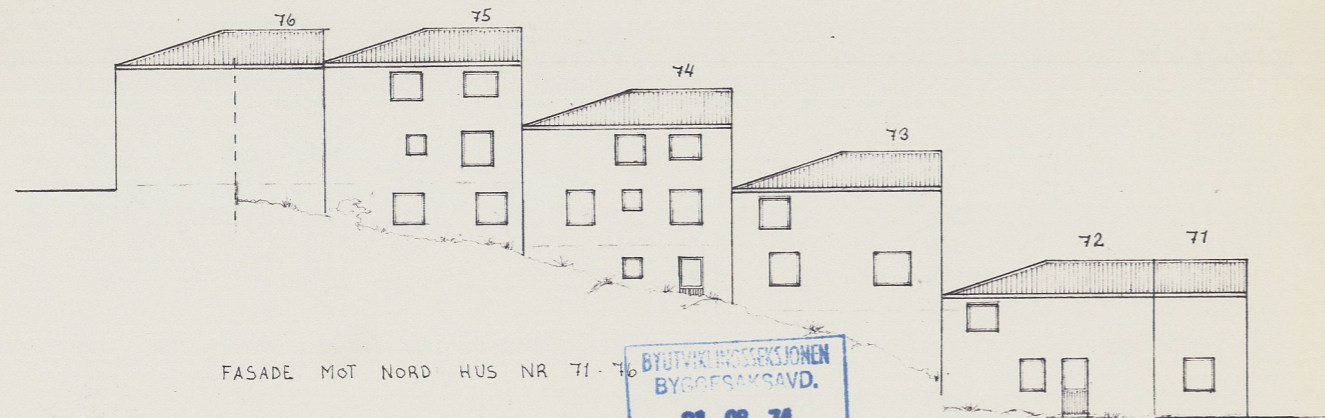
FASADE MOT VEST HUS NR 73 - 76



FASADE MOT ØST HUS NR 71-76

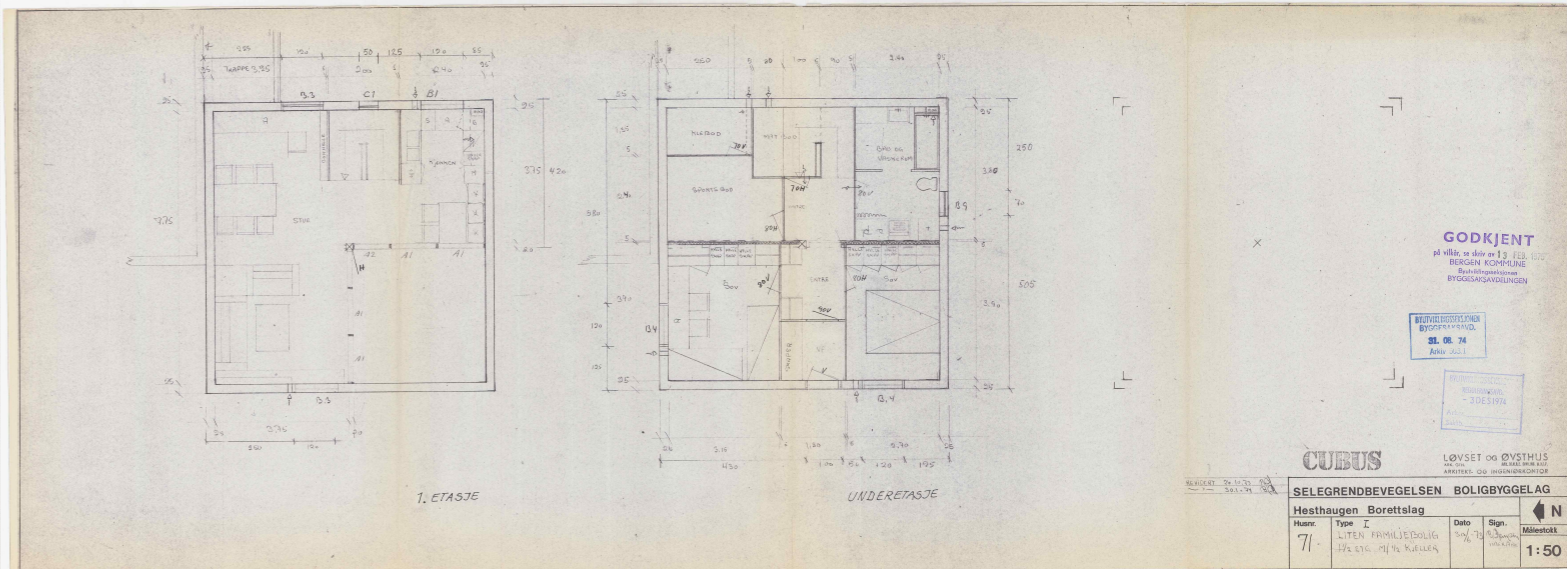


FASADE MOT SYD HUS NR 71-76



FASADE MOT NORD HUS NR 71-76

BYTUTVIKLEINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
31. 08. 74
Arkiv 503.1



GODKJENT
AV HUS- OG BILLAGS- OG
BYGGESAKSBEHANDLINGEN
BYGGESAKSBEHANDLINGEN

BYGGESAKSBEHANDLINGEN
BYGGESAKSAVD.
31. 08. 74

CUBUS LØVSET OG ØYSTHUS
ARK. GRP. MELKALL STR. 11. 11.
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag

Husnr.	Type	Dato	Sign.	Målestokk
71	2	23-7-74	OL	1:100

BYTUTVIKLEINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
- 3 DES 1974
Arkiv
Saknb.

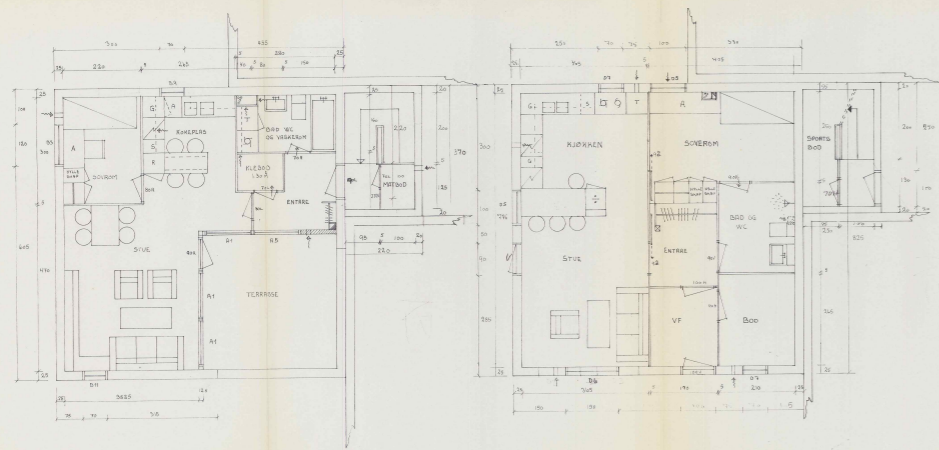
LØVSET OG ØYSTHUS
ARK. GRP. MELKALL STR. 11. 11.
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR

CUBUS

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG
Hesthaugen Borettslag

Husnr.	Type	Dato	Sign.	Målestokk
71-76	FASADER	23-7-74	OL	1:100

← N



CUBUS

LOVSET OG ØVSTHUS
ARKITECT OG INNSKRIFFTEKNIKER

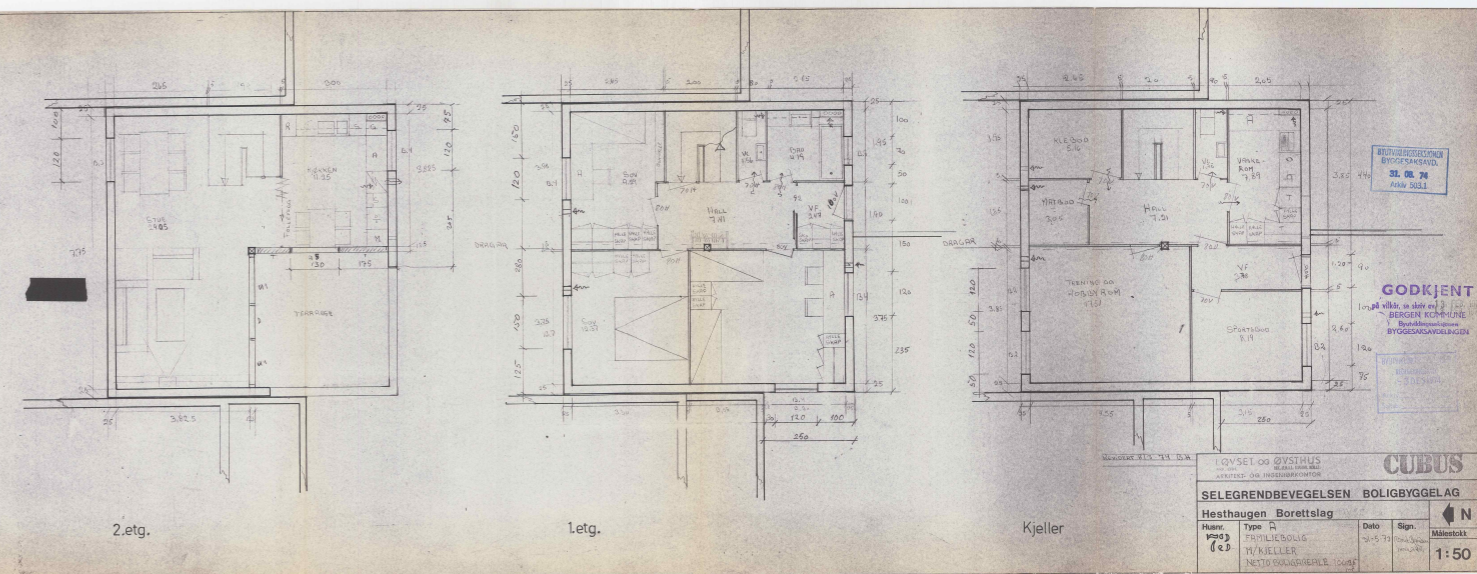
SELEGRENBEBEGElsen BØLIGBYGGELAG

Hesthaugen Borettslag

Plan:	Type:	Dato:	Sign:	Målestokk:
72	E		R.Ø. 74	1:50

GODKJENT
1. etg. og 2. etg. er i s. 1. og 2. i
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKBEVEGELSEN

SELEGRENBEBEGElsen
BYGGESAKBEVEGELSEN
1. etg. og 2. etg.
R.Ø. 74



CUBUS

LOVSET OG ØVSTHUS
ARKITECT OG INNSKRIFFTEKNIKER

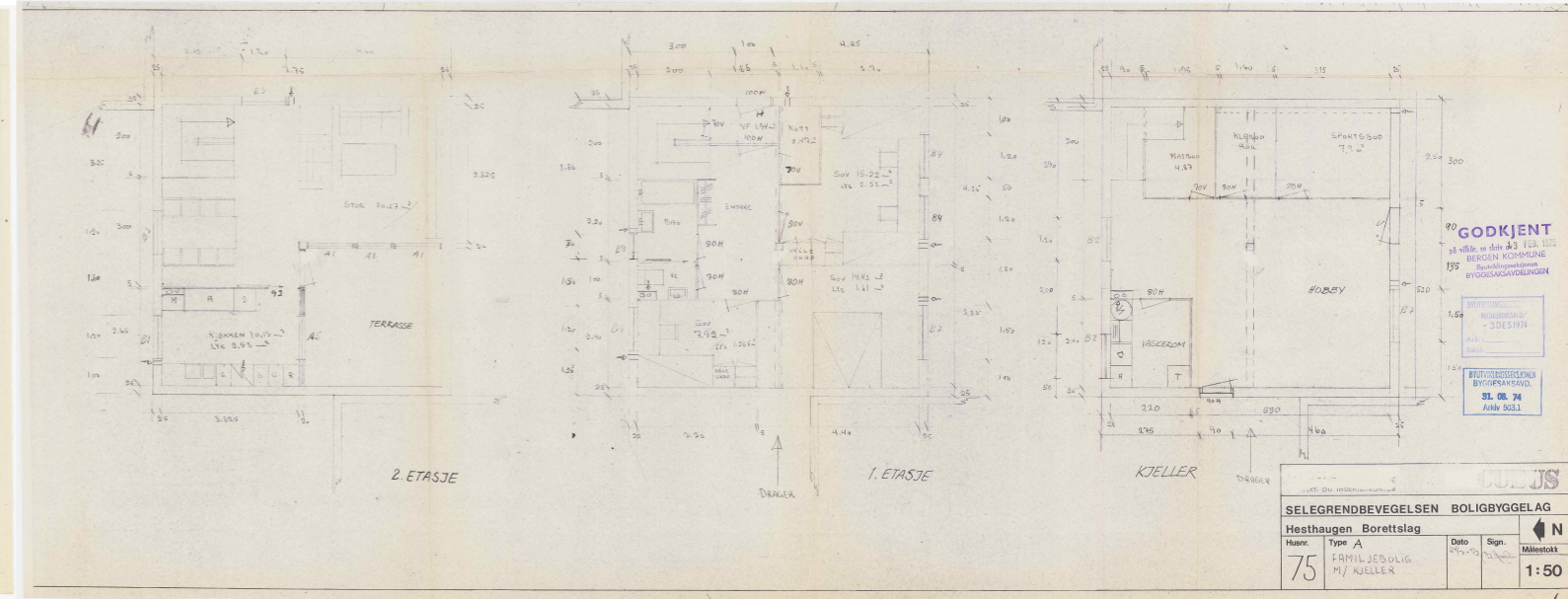
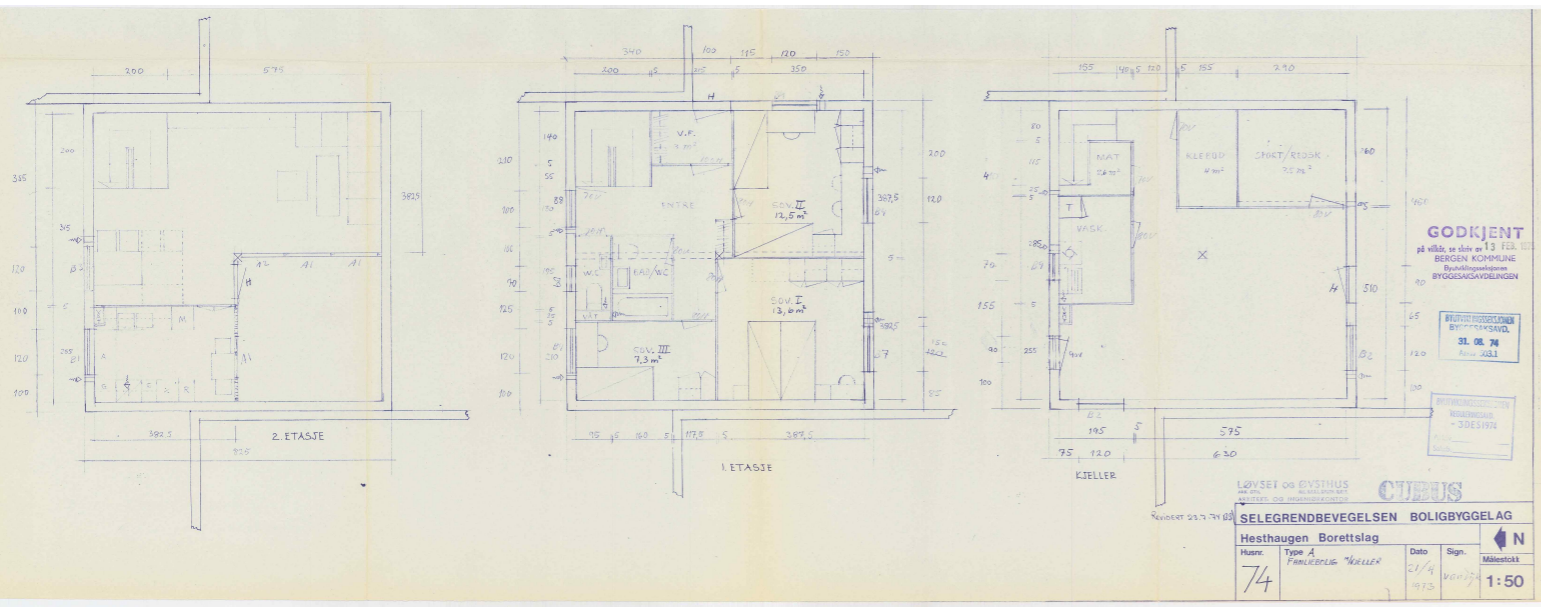
SELEGRENBEBEGElsen BØLIGBYGGELAG

Hesthaugen Borettslag

Plan:	Type:	Dato:	Sign:	Målestokk:
73	K		R.Ø. 74	1:50

GODKJENT
1. etg. og 2. etg. er i s. 1. og 2. i
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKBEVEGELSEN

SELEGRENBEBEGElsen
BYGGESAKBEVEGELSEN
1. etg. og 2. etg.
R.Ø. 74





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 208/204/0/0
Utlistet 20. mars 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

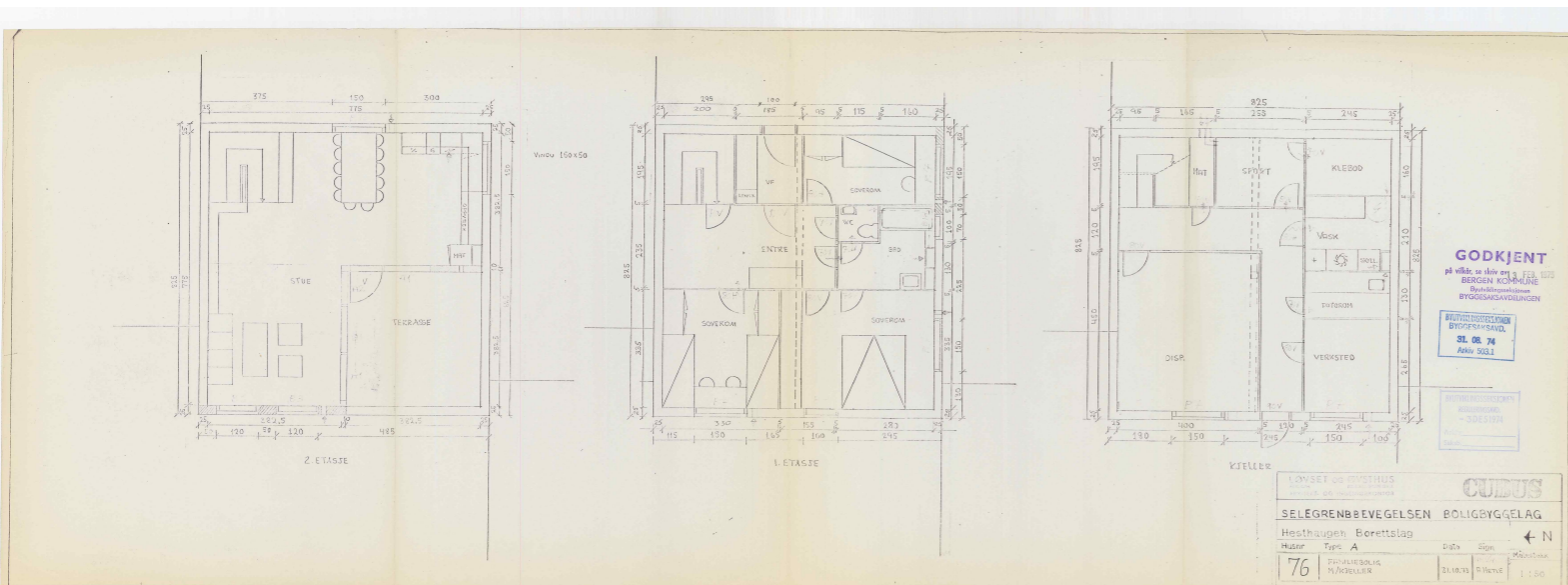
For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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



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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261842315	Grunneiendom	0	Ja	27 005,9 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
3685300	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-2, SÆLEGREND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.1974		99,9 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		< 0,1 % (22,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680216	31	ÅSANE. ROLLANDSLIA 51, BUSSLOMMER, FORTAU		11.10.1984
3680001	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING		19.12.1974
3680206	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN		10.02.1981
3680204	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN		16.02.1979

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

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	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Selegrend	99,8 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	67,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3680100	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6	3	-
3685500	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT R-1, VESTBO, REKKEHUS	3	-
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	202220465
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-
5050100	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, KRYSS MIDTBYGDA	3	190511585
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
50700000	30	ÅSANE. RV 14 STAMSKARET - ROLLANDSVEGEN	3	-
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNEKRYSSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
208/249	139689844-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetilfatelse	20.12.2022	202227958

Andre opplysninger

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 20. mars 2024

Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

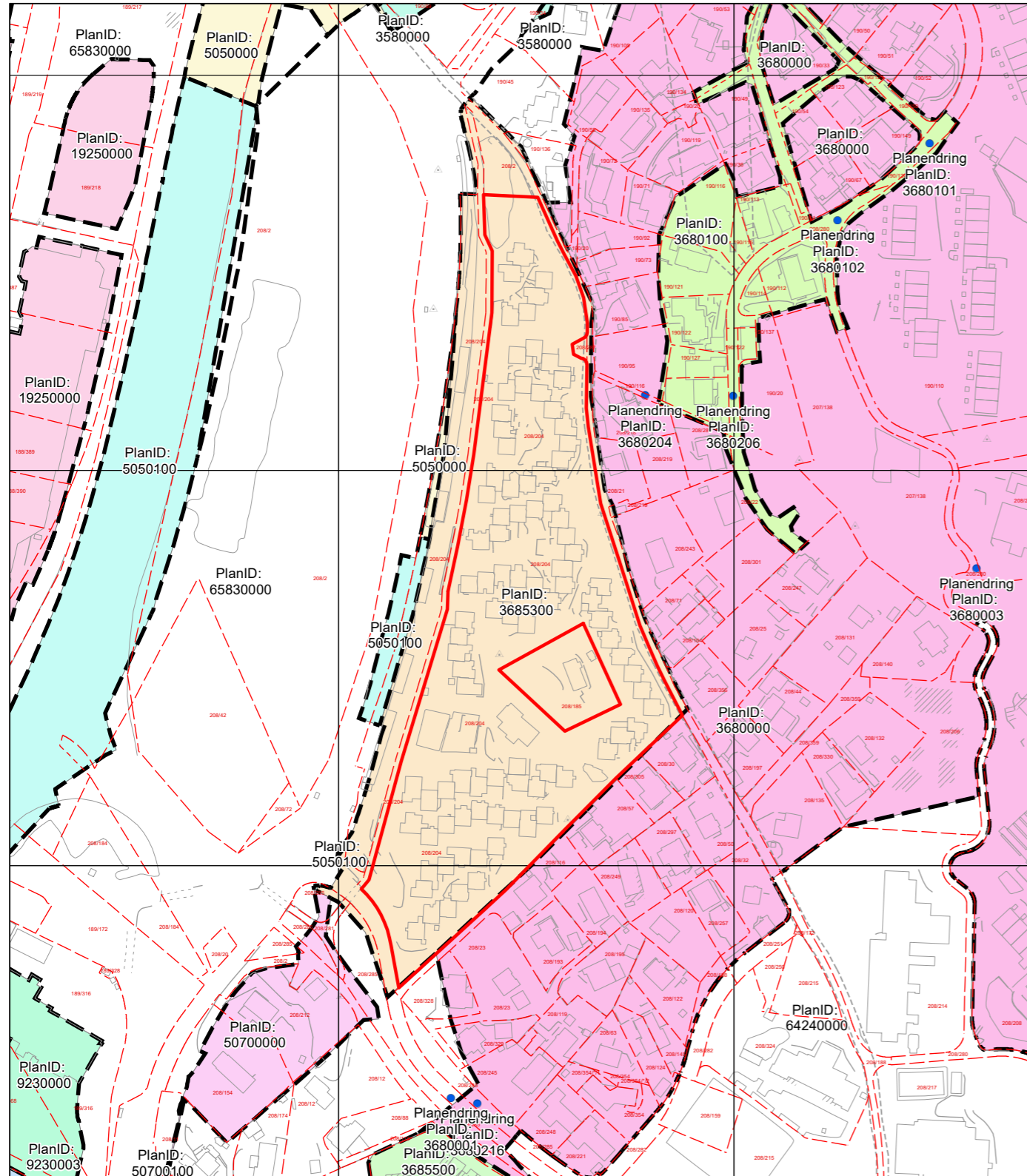
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 20.03.2024 Adresse: Åsligrenda 73 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3680000, 3685300

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

Eiendomsmerking



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3685300
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Dato: 20.03.2024 Adresse: Åsligrenda 73 m.fl.

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

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

Eiendomsmerking (1)



BEBYGGELSESPLAN

ÅSEN

SELEGRENDBEVEGELSEN BOLIGBYGGELAG

ÅSANE DEL AV QNR108 BR NR 2

M: 1:300

TEGNTFORKLARING

Grenser

- Bebyggelsesplanens utgrensning
- - - - - Grense for eneboligtomt
- - - - - utgrensning av omr. for spesiell tomte
- + - + - byggegrense

**Trafikk
område**

- ████████ Rikvei
- ████████ offentlig hovedvei / inntak
- ████████ sidevei (boligvei)
- ████████ P.M. Parkering - areal
- ████████ offentlig gangvei
- ████████ internt gangareal / plass / inngang

Boligområde

- ██████ bolighus / innsyde i et etasje gvh (reihus) innsydning (ca)
- ██████ dagligem
- ██████ felles/duale
- ██████ lekeplasser
- ██████ grøntareal

34 R 53



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplan

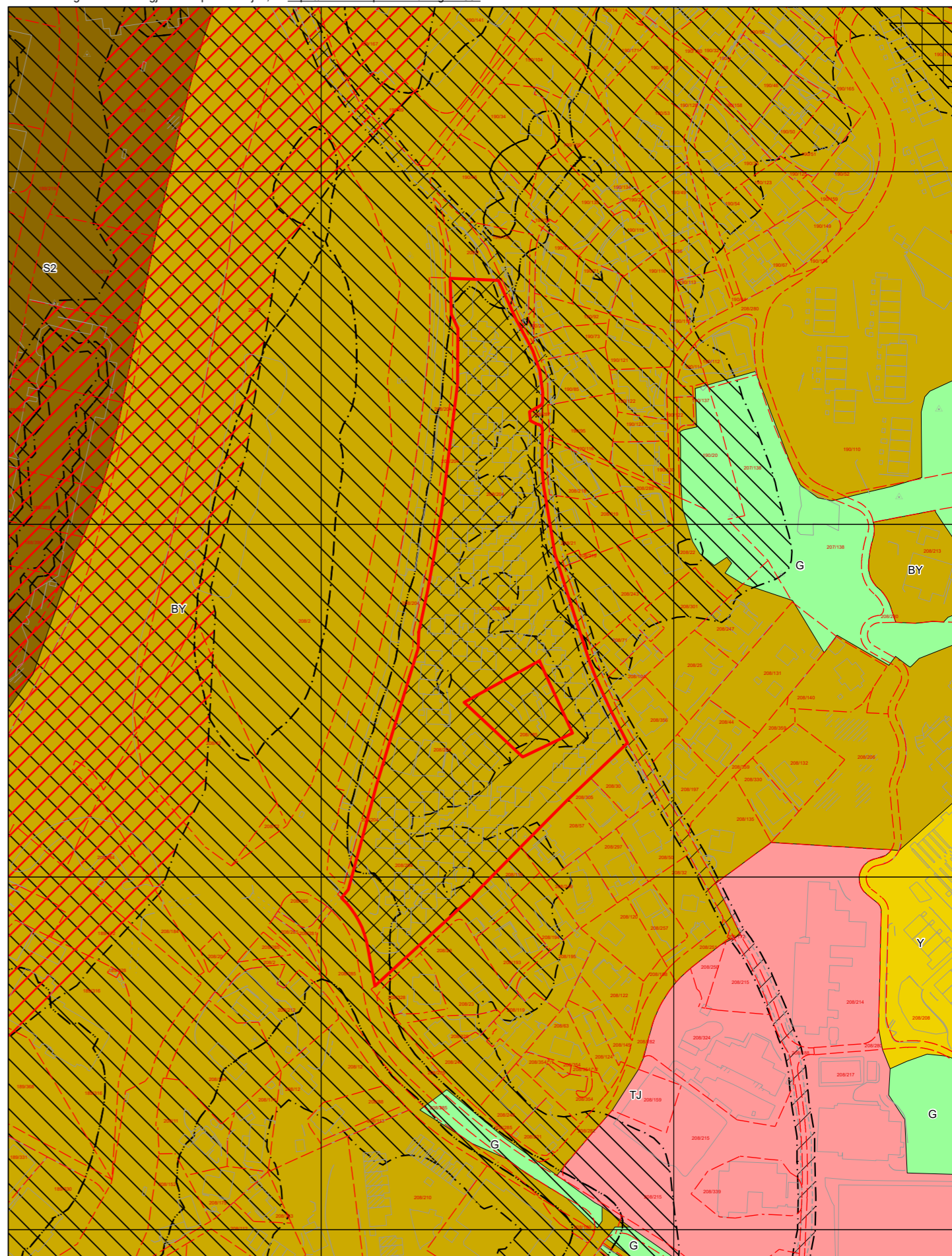
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 20.03.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 208/204/0/0
Adresse: Åsligrenda 73 m.fl.













□ Eiendomsmerking (1)

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



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
 Angitthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
 Båndleggingsone	 Byfortettingssone
 Faresone	 Ytre fortettingssone
 Støysone gul	 Tjenesteyting
 Støysone rød	 Grønnstruktur



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.03.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 204

Adresse: Åsligrenda 73, 5115 ULSET

Referanse: 6006124

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslers.



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

Tvisteløsning 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 Finansklagenemnda. 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 eigeendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

