

Kalfarveien 22

0 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Kalfarveien 22

Innhold

| | |
|-----|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 28 | Nabolagsprofil |
| 29 | Tilstandsrapport |
| 47 | Egenerklæringsskjema |
| 53 | Andre vedlegg |
| 95 | Kontaktinfo |
| 98 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 101 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 102 | Budskjema |

Nøkkelinformasjon



Supert førstegangskjøp! Lys og fin leilighet med sentrumsnær beliggenhet. Innglasset balkong med gode solforhold. Heis.

| | |
|------------------------|------------------------|
| Prisantydning | 2 190 000,- |
| Omkostninger | 1 380,- |
| Totalpris | 2 667 615,- |
| Fellesgjeld | 476 235,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 609,- |
| BRA-i | 35 kvm |
| Soverom | 0 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Byggeår | 1966 |
| Eierform | Andel |

Kort fortalt

Velkommen til Kalfarveien 22! Drømmer du om å bo urbant men tilbaketrukket fra sentrumskjernens støy? Da er dette leiligheten for deg. Her bor du i et attraktivt område med kort vei til sentrumskjernen, studieinstitusjoner, kollektivtilbud og nydelige turmuligheter.

Høydepunkter:

- Fornuftig førstegangskjøp!
- Innglasset balkong på 5,2 m² med gode solforhold midtsommers
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- IN-ordning - betal ned hele eller deler av andelens fellesgjeld
- Disponerer en eksternt bod på 3,6 m²

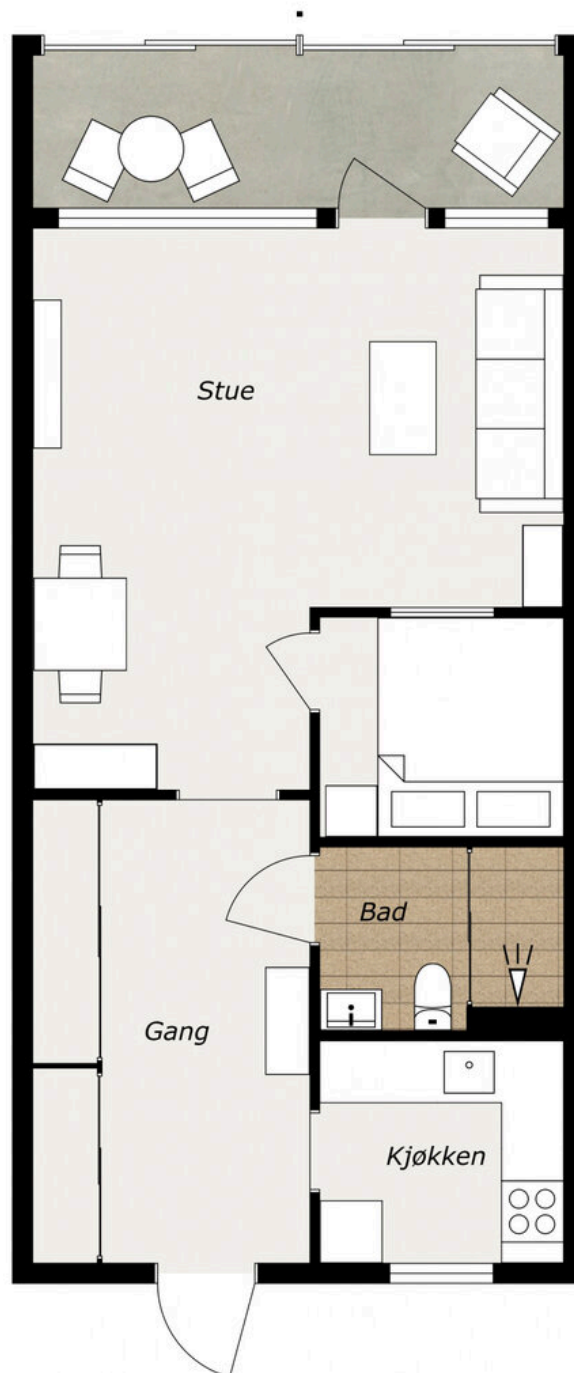
Området:

- 200 meter til busstopp, 500 meter til bybane og togstasjon
- Kort gange til sentrumskjernen
- Kort vei til flotte turområder, som Fløyen og Ulriken
- Gangavstand til Haukeland Sykehus

Innhold:

- Gang, stue/kjøkken, sovealkove og bad

Kalfarveien 22



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0290/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kalvarveien 22, 5018 BERGEN
Gnr 166, bnr 1120 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 26 i Kalvarveien 22 Borettslaget, org.nr.
991587306

Selger
Ingridbjørg Kristin Jonsdottir

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
476 235,- (Andel av fellesgjeld)

2 666 235,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 667 615,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
2 676 915,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 6 kvm. Innglasset balkong på ca. 5,2 m²

2. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:

Gang, stue/kjøkken, sovealkove og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i andre etasje.

Parkering

Borettslaget har en felles parkeringsplass med første mann til mølla-prinsippet. Hver leilighet får tildelt et parkeringskort.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Blokkens tak er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.
- Blokkens primærkonstruksjon er utført i betong. Frontvegg er utført i bindingsverk som er kledd med fasadeplater. Gavlvegger er pusset og malt.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
- Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Malt balkongdør i tre med to-lags energiglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Avtrekk på stue/kjøkken.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Taktekking.
- Takkonstruksjon/Loft.
- Varmesentral.
- Bad (Tilleggende konstruksjoner våtrom).

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk på kr. 539,- per måned basert på de siste 12 månedene. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 609,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, renter og avdrag på felleslån, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, styrehonorar, løpende kostnader på bygget, felles reparasjon/vedlikehold på bygget og fremmede tjenester.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Renteutgifter kr. 3 026,-
- Avdrag kr. 827,-
- Driftsutgifter kr. 2 757,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og internett.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 695 223,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 780 892,- pr. 2024

Skatteetatens kalkulator for formuesverdi er brukt til å beregne formuesverdien.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens

nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

Økonomihuset AS

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 476 235,-pr. 31.12.2024

Långiver: Eiendomskreditt

Rentesats: 6,70% per 31.12.2024

Lånets totale saldo: kr. 6 642 665 / kr. 1 186 881 per 30.09.2025

Dato for siste termin: 15.06.2048

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på borettslagets lån. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden knyttet til lånet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1 800 213,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 81592871

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 021 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kalfarveien 22 - en flott leilighet med nydelig beliggenhet på ettertraktede Kalfaret.

Leiligheten har en sentral og populær plassering, med kort gangavstand til byens brede servicetilbud, utdanningsinstitusjoner og pulserende byliv. Her finner du gode shoppingmuligheter, hyggelige kaféer, restauranter, kunstgallerier og et livlig uteliv. Samtidig oppleves området som rolig og tilbaketrukket, skjernet fra sentrumskjernens støy.

Området har enestående tilgang til byens beste turstier og naturområder. For den aktive er området et perfekt utgangspunkt for korte og lange turer. Selv i en travel hverdag kan du få tid til en fjelltur, med Fløyen og Ulriken som nærmeste nabo. Isdalen og rundløypen rundt Store Lungegårdsvannet er andre populære turveier, begge opplyst på mørke vinterkvelder.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Bystasjonen, hvor du finner blant annet Meny og Extra, eller ved Hansaparken med Coop Prix. I tillegg finnes flere nærbutikker i nærområdet.

Leiligheten har nærhet til byens største arbeidsplass, Haukeland universitetssykehus. I tillegg finner man også Odontologen, Haraldsplass sykehus og Ulriksdal i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, kun busstopp 2 minutters gange fra leiligheten, som tar deg både mot sentrum og Haukeland. Videre er det kort vei til Nonneseter bybanestopp med linje 1 og 2, samt Bergen jernbanestasjon, som gir enkel adkomst til resten av byen og regionen.

Det er ikke uten grunn at Kalfaret er et av byens mest populære områder. Velkommen!

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Utsikten og nærheten til sentrum.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Gå ned til Lille Lungegårdsvannet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Mest unge folk, mange enslige og noen par.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Godt busstilbud.
- Ca 10 min å gå til togstasjonen og der går bybanen forbi.
- Bergen storsenter rett ovenfor togstasjonen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest fra Bergen Helseråd datert 05.01.1966. Denne gjelder en 5-etasjes betongbygning. Innflytningsattest fra Bergen Helseråd blir sett på som datidens ferdigattest.

Det foreligger også ferdigattest for innglassing av balkong datert 03.12.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Det er satt opp en vegg mellom stuen og sovealkoven, samt satt inn et vindu og en dør til sovealkoven, jf. byggetegninger.
- En liten del av gangen (der hvor garderoben er satt opp) er opprinnelig byggemeldt som "mat", "garderobe" og "klær" (bod), jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei. Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 166 bnr 1764 mfl., Kalfarveien, gamle Betanien, ikrafttrådt 20.06.2019, regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- 570 - bevaring kulturmiljø - berøringsgrad 31,3%
- 140 - frisiktsone - berøringsgrad 0,5%

Reguleringsplaner under grunnen:
- Planid: 70820000 - Bergenhus. E39 Fløyfjellstunnelen sør - berøringsgrad 76,2%. Saksnr.: 202220687.
Reguleringsformålet under grunnen er annen veigrunn, teknisk anlegg og vei.

Hensynssoner (reguleringsplaner under grunnen):
- 190 - andre sikringssoner - berøringsgrad 76,2%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Kalfaret - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Byfjellene - berøringsgrad 0,1%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 32,3%
- Helikopterstøy, gul sone - Nygårdstangen - berøringsgrad 27,6%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 67,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 15780000 - Bergenhus. KPD sentrum. Saksnr.: 202315142. Formålet med endringen av KPD sentrums bestemmelse er å gjøre bestemmelsen mer fleksibel og forutsigbar i håndtering av utendørs servering. Planarbeidet skal samtidig sikre andre viktige hensyn, i første rekke fotgjengeres behov.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst seks heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om felles sentralvarmeanlegg, bestemmelse om parkering, bestemmelse om felles renovasjonsløsning B, bestemmelse om veg, bestemmelse om adkomstrett og erklæring/avtale om rømningsvei F og drift og vedlikehold.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser om at borettslaget har fått pålegg fra Bergen Kommune om å rehabilitere kloakken dette halvåret. De holder også på å få priser på å pusse opp fellesareal og vaskerom. Dette vil føre til økt fellesgjeld og felleskostnader.

Borettslaget har hatt en tvist vedrørende bruksrett til parkeringsplassen, som førte til at borettslaget i 2025 hadde en del kostnader til juridisk bistand. Styreleder opplyser at dommen tildelte to av parkeringsplassene til motparten. Partene er fortsatt uenige om hvilke to parkeringsplasser borettslaget må gi fra seg, men styreleder tror ikke det vil påløpe flere kostnader i saken.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshavers mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 285,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 445,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. januar 2026

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig /

Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 40456462

Megler

Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Tlf. 97712544

Meglerforetaket

Nordvik Bergen

Teatergaten 35

5010 BERGEN

Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kalfarveien 22

Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

| | |
|---|---------------------------|
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....) 176 elever, 14 klasser | 14 min 🚶 1.1 km |
| St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser | 15 min 🚶 1.2 km |
| Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser | 21 min 🚶 1.6 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser | 9 min 🚶 0.7 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser | 7 min 🚶 3.2 km |
| Akademiet Bergen | 7 min 🚶 |
| Danielsen Intensivgymnas | 8 min 🚶 |

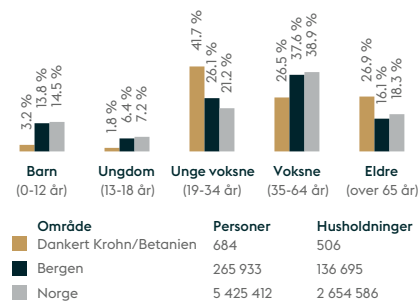
Offentlig transport

| | |
|--|--------------------------|
| Stadsporten Linje 5, 6, 11, 16E | 2 min 🚶 0.2 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 6 min 🚶 0.4 km |
| Nonneseter Linje 1, 2 | 7 min 🚶 0.5 km |
| Bergen Flesland | 21 min 🚶 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------------|
| Kalfarveien barnehage (1-5 år) 46 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| Marken barnehage (1-5 år) 28 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| Sammen Fagertun barnehage (0-5...) 48 barn | 8 min 🚶 0.7 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 49/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Bybane

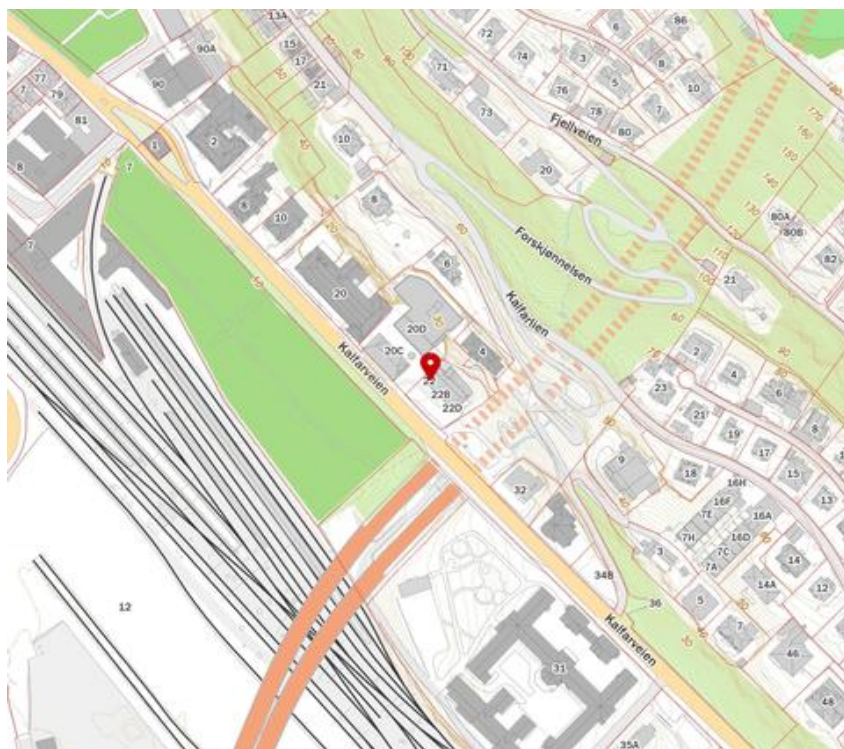
Sport

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Bergen katedralskole | 8 min 🚶 |
| Amalie Skram VGS flerbrukshall | 13 min 🚶 |
| Barry's Bergen | 9 min 🚶 |
| Sammen City | 12 min 🚶 |

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Kalfarveien 22, 5018 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 166, bnr. 1120
- # Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 16515-1759

Referansenummer: VW1150

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje. Utilfredsstillende fallforhold på badegulv. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Blokkens tak er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Takstein i krans rundt tak.

Yttervegger:

Blokkens primærkonstruksjon er utført i betong. Frontvegg er utført i bindingsverk som er kledd med fasadeplater. Gavlvegger er pusset og malt.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer i malte trekramer med to-lags energiglass. Leilighetens hovedytterdør er en brannklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass.

Innglasset balkong:

Med adkomst fra stue er det mot syd-vest en innglasset balkong med et nettoareal på ca. 5,2 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med laminat.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. I innvendige tak er det malte betongoverflater.

Etasjeskillere:

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen hvitmalt glatte dører og hvitmalt formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Andelshaver hadde ikke kjennskap til badets alder. Blokken ble ihht. tidligere salgsoppgave innvendig modernisert i 2007/8. Aktuell byggeforskrift kan derfor være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater, samt våtrombelegg i våtsonen. I taket er det malte betongoverflater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 5 m.m. hvor fallet kun er i dusjonen. Det ser ut for at sluken er en eldre soilsluk (støpejern) og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjhjørne med glasskyvedør. Det høres og kjennes ut som om det er felles mekanisk avtrekk i blokken.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabo og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask i stål. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentralvarme:

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leilighetene i blokken med varmt vann. Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

Annet teknisk utstyr:

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap som er plassert ute i felles svalgang inneholder automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilbryter for kurs 8-10. I tillegg 3 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

Brannteknisk:

Boligen er utstyrt med 2 stk. røykvarslere som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg. Andelshaver opplyser at hun skal kjøpe inn nytt brannslukningsapparat innen salg, noe det forutsettes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier. Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

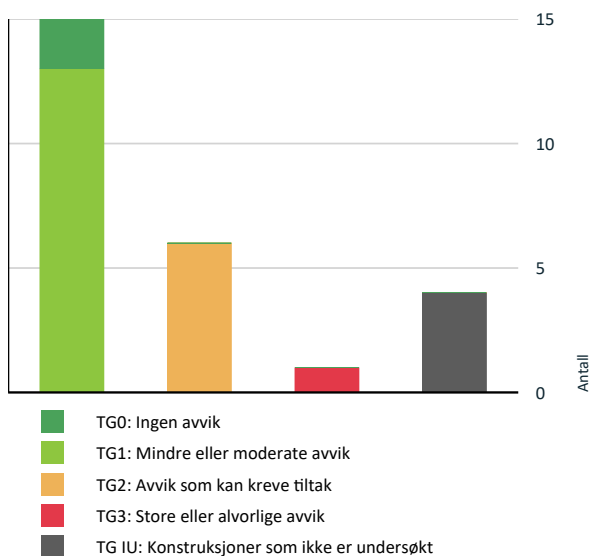
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

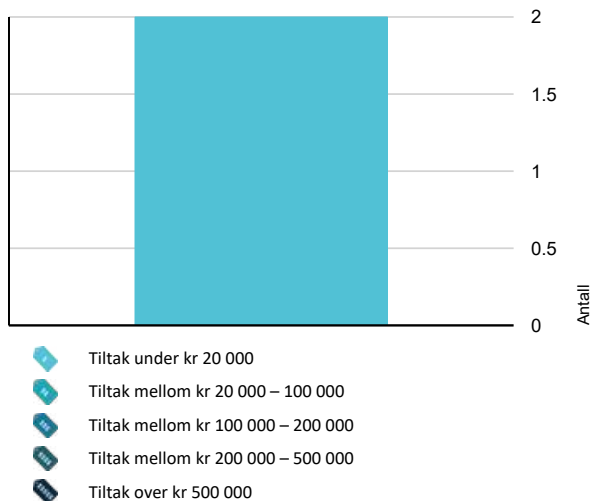
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner i blokken og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen.

Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfaglige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi og andelshaver.

Anvendelse
Boligblokk med 4 boligetasjer + grunnplan

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og utstyr. Det opplyses i en av salgsoppgavene fra tidligere salg i blokken at bygningen ble modernisert innvendig i 2007/2008.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokkens tak er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Takstein i krans rundt tak. Tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon

Veggkonstruksjon

Blokkens primærkonstruksjon er utført i betong. Frontvegg er utført i bindingsverk som er kledd med fasadeplater. Gavivegger er pusset og malt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig å innhente dokumentasjon

Vinduer

Vinduer i malte trekarmner med to-lags energiglass. Vinduer er fra 1995

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Leilighetens hovedytterdør er en brannklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er av ukjent alder. I stue er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass. Denne er fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med adkomst fra stue er det mot syd-vest en innglasset balkong med et nettoareal på ca. 5,2 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med laminat.

INNVEDIG

Overflater

Gulvene er belagt med laminat. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. I innvendige tak er det malte betongoverflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalt glatte dører og hvitmalt formpresste dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Andelshaver hadde ikke kjennskap til badets alder. Blokken ble innvendig modernisert i 2007/8. Aktuell byggeforskrift kan derfor være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, samt våtrombelegg i våtsonen. I taket er det malte betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble med fuktindikator registrert moderat avvik i nedre del av vegg som vender mot kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ingen tegn til fuktskader på overflater. Forholdet må kun holdes under oppsikt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 5 m.m. hvor fallet kun er i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 5 mm. fall inne i dusjsonen. Flatt gulv utenfor dusjsonen. Sokkel under dusjvegger vil hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk. Det er relativt flat terskel under dør og ingen fall på gulv utenfor dusjsonen. Det er derfor en reell fare for at evt. lekkasjevann kan renne ut i gang før det renner over sokkel rundt dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres. Inntil da må sluk jevnlig renses og forholdet holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



S

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det ser ut for at det er en eldre soilsluk (støpejern) og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjhjørne med glasskyvedør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det høres og kjennes ut som om det er felles mekanisk avtrekk i blokken.



Avtrekkventil bestod papirtesten

4. ETASJE > BAD

TG R Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabo og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask i stål. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det kunne ikke registreres noe avtrekk i ventilatoren som ikke bestod papirtesten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Filter på ventilatoren må i første omgang skiftes eller evt. renses.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på avløpsledning av støpejern er ca. 30-50 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG R Varmesentral

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leilighetene i blokken med varmt vann. Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap som er plassert ute i felles svalgang inneholder automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilbryter for kurs 8-10. I tillegg 3 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Siste oppgradering kan se ut for på kursfortegnelsen å ha vært utført av B.O. Elektro AS. Ellers ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel, ikke faglig og visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

Blokkens grunnmur er i betong.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med 2 stk. røykvarslere som er tilknyttet blokkens felles alarmanlegg. Andelshaver opplyser at hun skal kjøpe inn nytt brannslukningsapparat innen salg, noe det forutsettes

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

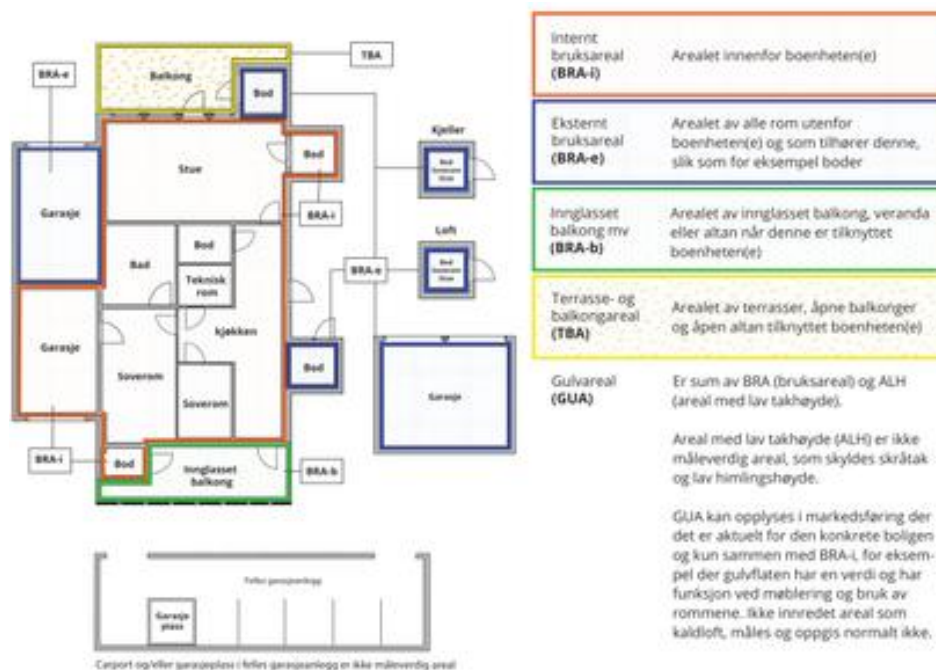
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 4. etasje | 35 | | 6 | 41 | |
| 2. etasje | | 4 | | 4 | |
| SUM | 35 | 4 | 6 | | |
| SUM BRA | 45 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Gang, stue/kjøkken, sovealkove, bad | | |
| 2. etasje | | Ekstern bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|------------------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 35 | 10 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|------------------------------|---------------|
| 28.10.2025 | Einar Johnsen | Takstingeniør |
| | Ingibjörg Kristin Jonsdottir | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 166 | 1120 | | 0 | 1021.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kalifarveien 22

Hjemmelshaver

Borettslaget Kalifarveien 22

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------|
| /Borettslaget Kalifarveien 22 | 991587306 | | Økonomihuset AS | Ingibjörg Kristin Jonsdottir |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende boligblokk ved Kalfaret i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 4. boligetasje er det god utsikt utover nærområdene med fjernutsikt mot Gyldenpris/Solheimslien, Løvstakken og deler av Damsg rdsfjellet. Andelshaver opplyser om sommersonn på den innglassete balkongen fra ca. kl. 13.00 til ca. kl. 20.00. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, Bergen Jernbanestasjon, Bystasjonen/Bergen Storsenter med alle sine butikker og servicetilbud, samt Bergen sentrum med alle sine severdigheter, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Gode turmuligheter i nærområdet til bl. a. Fjellveien, turløype rundt Store Lungegårdsvann, turveier rundt Svartediket, samt trapper/bane opp til Ulriken og Fl ien m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

Om tomten

På fellesarealene rundt blokken finner vi asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, barkbelagt bed med prydbusker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Felles parkeringsplass ved blokken etter "første mann til mølla" prinsippet. Hver leilighet får tildelt et parkeringskort. Felles vaskeri og tørkerom på blokkens grunnplan. Ekstern bod i bakgård utenfor blokkens 2. etasje.

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Gang: 7,1 m²

Stue: 16,1 m²

Kjøkken: 3,8 m²

Sovealkove: 4,1 m²

Bad: 2,1 m²

Innglasset balkong: 5,2 m²

Yttervegg mellom stue og innglasset balkong er medtatt under balkongarealet (BRA-b) i arealoppsettet.

Ekstern bod i 2. etasje: 3,6 m²

TAKHØYDER

Gang: 2,49 m.

Stue: 2,49 m.

Kjøkken: 2,50 m.

Sovealkove: 2,48 m.

Bad: +/- 2,47 m.

Innglasset balkong: 2,47 m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | 29.10.2025 | Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold | Gjennomgått | | Nei |
| Andelshaver | | Generelle eiendomsopplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 29.10.2025 | Fra Se eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | Fra siste salg i 2020. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 31.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW1150>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Jonsdottir, Ingibjörg Kristin

9578-5999-4-1066901

2025-12-02 13:05:25



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. des. 2025

Oppdragsnummer
19-0290/25

Om eierskapet

| | |
|---|---|
| Gateadresse til salgsobjekt Kalfarveien 22, 5018 BERGEN | Meglerfirma Nordvik Bergen |
| Selgere Ingbjørg Kristin Jonsdottir | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juni 2020 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Nei |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 81592871 Forsikret i: Gjensidige | |

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0290/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Jonsdottir, Ingibjörg Kristin

Dato

2025-12-02

Identifikasjon

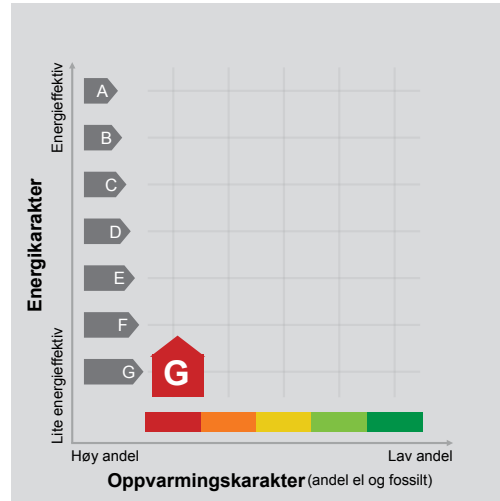
 bankID Jonsdottir, Ingibjörg Kristin



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



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Kalfarveien 22 |
| Postnummer | 5018 |
| Sted | BERGEN |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 166 |
| Bruksnummer | 1120 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139303326 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-193596 |
| Dato | 27.11.2025 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1966 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 40 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 5 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET KALFARVEIEN 22

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 5.000,-.
- (2) Bare fysiske personer (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.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen eller personer som bruker eller skal bruke boligen som fritidsbolig kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, eller bruker fritidsboligen jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig gjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten og bruksoverlating

- (1) Hver andel gis enerett til å bruke boligen og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig bruk til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget men det kan søkes styret om tillatelse, dersom det ligger sterke argumenter til grunn for en tillatelse av dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller 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 brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor eller bruker boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikehold

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseiere.
- (3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jfr. Borettslagsloven § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforhold har laget pantrett i andelen foran alle andre heftelser, jfr. Borettslagsloven § 5-20. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunntøysbeløp 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 minst to, høyst seks andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Dersom en i styret selger sin andel i borettslaget og flytter fra eiendommen i sin styreperiode vil styret innbyrdes rullere på rollene slik de ser det best samt velge en andelshaver (som kan hjelpe med arbeidsmengden) til å representere enten et styremedlem verv eller varaverv, inntil andelseier kan vedtas som medlem på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Nevnte andelshaver vil ikke kunne ha fullmakt for vedtak på generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den everste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Skriftlig melding til boligbyggelagets andeler foregår elektronisk med mindre annen avtale er gjort.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseiere ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamling fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsettes av den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvaret for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtatt på BF 22.06.09

Borettslaget Kalfarveien 22

Reglement

Dokument nr styre Juni 2009.

1. Ro i leiligheten

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

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

2. Renhold

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

3. Fellesareal

Uødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for dine naboer. Inngangsdøren skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring. Dette gjelder også sykler, barnevogner og lignende. Sykler parkeres i sykkelstativ eller egen bod.

Unngå å riste tepper, matter og lignende ut av vinduer eller over verandakanten.

Endringer av fellesareal eller yttervegger, f. eks. montering av parabolantenne, varmepumpe eller lignende, er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

4. Vaskekjeller

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

5. Renovasjon

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

6. Melding til styret

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

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

Bergen 12.06.2009

Styret

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I Borettslaget Kalfarveien 22, 991587306

Dato: 18. juni klokken 18:00-20:00

Sted: Hotel Terminus

Fremmøtte fra styret: Rune Ove Stølsnes, Magdalena Anthun Grønlie

Andelseiere representert: Rune Ove Stølsnes, Magdalena Anthun Grønlie, Sigurd Knapstad, Nora Cesilie Nyheim Haga, Johan Arnt Steier

Fremmøtte ved fullmakt: Johan Arnt Steier, representert av Øyvind Steier v/fullmakt.

Saksliste

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling/saksliste: Ingen innvendinger

Valg av møteleder: Terese Birkeland

Valg av referent: Terese Birkeland

Protokollunderskrivere (to): Terese Birkeland og Nora Haga

Vedtak:

Konstitueringen av møtet med tilhørende valg godkjennes.

2. Godkjenning av årsregnskapet for regnskapsåret 2024

Godkjenning av årsregnskapet for borettslaget. Vedlagt følger revidert årsregnskap.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Fastsettelse av styrehonorar for regnskapsåret 2024

Forslag fra styret: kr. 80.000 i godtgjørelse. Styret avgjør fordelingen av honoraret.

Vedtak:

Styret godtgjøres med kr. 80.000 for 2024.

4. Orienteringssak - Styrets sammensetning

Ingen av styrets medlemmer er på valg, styrets sammensetning er som følger:

Styreleder: *Rune Ove Stølsnes*

Styremedlem: *Magdalena Grønlie*

Styremedlem: *Birgit Røssland*

Innkomne saker

5. Støy fra vifter i leilighet 22D

Viftene i leiligheten piper med jevne mellomrom

6. Ventilasjonssystem og lukt

Det kommer jevnlig matlukt inn i leiligheten på grunn av dårlig ventilasjonssystem.

Vedtak sak 5 og 6:

Styret ser nærmere på sakene og hvilke tiltak som kan være aktuelle for å bedre ventilasjon i bygget.

7. Orienteringssak - rotteproblemer

Styret ber om at beboere sørger for at hoveddøren holdes lukket. Dette er for å forhindre at rotter trenger inn i bygningen. Andelseiere er ansvarlig for at informasjonen videreformidles til eventuelle leietakere.

Det forelå ingen flere saker til behandling og møtet ble hevet kl. 18:40.

Borettslaget Kalfarveien 22

2024

økonomiøhuset

Resultatregnskap

Borettslaget Kalfarveien 22

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| Andre driftsinntekter | 1 | 3 638 565 | 1 654 280 |
| Sum driftsinntekter | | 3 638 565 | 1 654 280 |
| Lønnskostnad | 2 | 68 460 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 188 728 | 979 066 |
| Sum driftskostnad | | 1 257 188 | 1 036 116 |
| Driftsresultat | | 2 381 378 | 618 164 |
| Renteinntekter | | 47 649 | 30 532 |
| Annen finansinntekt | | 13 331 | 10 490 |
| Sum finansinntekter | | 60 980 | 41 022 |
| Rentekostnader | | 642 145 | 589 187 |
| Sum finanskostnader | | 642 145 | 589 187 |
| Sum netto finansposter | | -581 165 | -548 165 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 800 213 | 69 999 |
| Ordinært resultat | 4 | 1 800 213 | 69 999 |
| Årsresultat | | 1 800 213 | 69 999 |
| Disponering av årsresultat | | | |
| Overført annen egenkapital | | 1 800 213 | 69 999 |
| Sum disponert | | 1 800 213 | 69 999 |

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5, 6 | 44 706 220 | 44 706 220 |
| Sum varige driftsmidler | | 44 706 220 | 44 706 220 |
| Sum anleggsmidler | | 44 706 220 | 44 706 220 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 57 024 | 0 |
| Andre fordringer | | 143 584 | 141 155 |
| Sum fordringer | | 200 608 | 141 155 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 586 700 | 1 687 186 |
| Sum omløpsmidler | 7 | 1 787 308 | 1 828 341 |
| Sum eiendeler | | 46 493 528 | 46 534 561 |

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 140 000 | 140 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 101 809 | 2 101 809 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 241 809 | 2 241 809 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 712 386 | 1 912 173 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 712 386 | 1 912 173 |
| Sum egenkapital | | 5 954 195 | 4 153 982 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Annen Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4, 6 | 7 937 246 | 9 845 903 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 32 462 000 | 32 462 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 40 399 246 | 42 307 903 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 98 452 | 6 794 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 41 635 | 65 882 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 140 087 | 72 676 |
| Sum gjeld | | 40 539 333 | 42 380 579 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 46 493 528 | 46 534 561 |

Bergen, 31.12.2024 / 16.06.2025
Borettslaget Kalfarveien 22

Rune Ove Stølsnes
Styrets leder

Magdalena Grønlie
Styremedlem

Birgit Røssland
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak og forskrift og årsregnskap for borettslag.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Er du usikker på fortsatt drift? Nei

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift på grunn av merverdi i bygg.

Note 2 Årsverk, lønn og ytelser

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Lønnskostnader

| | Årets | Fjorårets |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lønn | 60 000 | 50 000 |
| Folketrygdavgift | 8 460 | 7 050 |
| Pensjonskostnader | | |
| Andre ytelser | | |
| Sum lønnskostnader | 68 460 | 57 050 |

Mer om årsverk og lønn

Borettslaget har ikke ansatte. Det er utbetalt styrehonorar på 60 000,-.

Note 3 Andre kostnader

| | Årets | Fjorårets |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 175 529 | 174 824 |
| Eiendomsskatt | 63 593 | 63 370 |
| Strøm | 117 639 | 109 441 |
| Renhold | 67 898 | 34 428 |
| Annen kostnad lokaler | 8 900 | 11 891 |
| Leie datasystemer | 18 909 | 0 |
| Lisenser | 3 747 | 6 703 |
| Rep. og vedlikehold bygninger | 61 357 | 29 776 |
| Skadedyrservice | 7 438 | 7 438 |
| Rep. og vedlikehold heis | 0 | 20 233 |
| Vaktmestertjenester | 9 476 | 9 313 |
| Forretningsførerhonorar | 113 950 | 172 475 |
| Regnskapshonorar | 81 521 | 8 150 |
| Revisjonshonorar | 18 125 | 16 875 |
| Advokat bistand | 38 594 | 26 406 |
| Konsulent bistand | 6 499 | 2 181 |
| Juridisk Bistand | 52 513 | 18 053 |
| Kabel-TV | 147 324 | 108 255 |
| Brebånd | 32 076 | 32 076 |
| Porto | 0 | 2 063 |
| Forsikring | 158 399 | 120 322 |
| Øredifferanse | 13 | 54 |
| Bank gebyr | 5 159 | 4 741 |
| Annen kostnad m/fradrag | 70 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1 188 728 | 979 066 |

Note 4 Driftsresultat før og etter IN

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Driftsresultat før IN | 53 355 |
| Innbetalt IN | 1 746 858 |
| Driftsresultat etter IN | 1 800 213 |

Note 5 Varige driftsmidler

| | Bygninger | Utbedring Tak | Sum |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 43 812 100 | 894 120 | 44 706 220 |
| Akk. av- og nedskrivninger 31.12. | 0 | 0 | 0 |
| Regnskapsmessig verdi | 43 812 000 | 894 120 | 44 706 220 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Økonomisk levetid | | | |
| Avskrivningsplan | | | |

Det er ikke foretatt regnskapsmessig avskrivninger på bygningen.

Note 6 Langsiktig gjeld

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

Gjeld til kredittinstitusjoner: 7 937 246

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom: 44 706 220

Borettsinnskuddet på kr 32 462 000,- er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Mer om gjeld

Innskudd i forbindelse med finansiering av borettslagets eiendom er kr 32 462 000,-.

Innskuddet kan bare tilbakebetales med oppløsning av borettslaget eller annen beslutning etter Borettslagsloven § 3-3.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 7 106 644,-.

Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Lånesaldo 01.01 | Lånesaldo 31.12 | Årets avdrag |
|-------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Lånr: 301697 | 8 422 196 | 6 734 038 | 1 688 158 |
| Lånr: 303680 | 1 423 707 | 1 203 208 | 220 499 |
| Langsiktig gjeld | 9 845 903 | 7 937 246 | 1 908 657 |

Spesifikasjon av lånebetingelser

| | Rentesats | Innfrielsesdato | Avdragsfrihet |
|-------------|------------------|------------------------|----------------------|
| Lån: 301697 | 6,7 % | 15.06.2048 | Nei |
| Lån: 303680 | 6,7 % | 15.06.2048 | Nei |

Fordeling av fellesgjeld

| Lånr: 3017697 | 6 734 038 | Andel i % |
|----------------------|------------------|------------------|
| Andel 1 | 0 | 0 % |
| Andel 2 | 412 730 | 6,13 % |
| Andel 3 | 562 077 | 8,35 % |
| Andel 4 | 0 | 0 % |
| Andel 5 | 0 | 0 % |

| | | |
|----------|---------|--------|
| Andel 6 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 7 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 8 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 9 | 0 | 0 % |
| Andel 10 | 0 | 0 % |
| Andel 11 | 0 | 0 % |
| Andel 12 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 13 | 0 | 0 % |
| Andel 14 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 15 | 0 | 0 % |
| Andel 16 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 17 | 0 | 0 % |
| Andel 18 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 19 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 20 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 21 | 320 253 | 4,76 % |
| Andel 22 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 23 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 24 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 25 | 0 | 0 % |
| Andel 26 | 418 290 | 6,21 % |
| Andel 27 | 0 | 0 % |
| Andel 28 | 0 | 0 % |

| Lånnr:303680 | 1 203 208 | Andel i % |
|---------------------|------------------|------------------|
| Andel 1 | 0 | 0 % |
| Andel 2 | 80 310 | 6,67 % |
| Andel 3 | 81 034 | 6,73 % |
| Andel 4 | 0 | 0 % |
| Andel 5 | 0 | 0 % |
| Andel 6 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 7 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 8 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 9 | 0 | 0 % |
| Andel 10 | 0 | 0 % |
| Andel 11 | 0 | 0 % |
| Andel 12 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 13 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 14 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 15 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 16 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 17 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 18 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 19 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 20 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 21 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 22 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 23 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 24 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 25 | 0 | 0 % |
| Andel 26 | 57 881 | 4,81 % |
| Andel 27 | 0 | 0 % |
| Andel 28 | 57 881 | 4,81 % |

Det foreligger individuell nedbetaling på lån hos dette borettslaget.

Note 7 Disponible midler

| | Årets | Fjorårets |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Disponible midler pr 01.01 | 1 755 665 | 1 868 248 |
| + Periodens resultat | 1 800 213 | 69 999 |
| +/- Endring langsiktig gjeld | -1 908 657 | -182 582 |
| = Disponible midler pr 31.12 | 1 647 221 | 1 755 665 |
| <i>Kontrollsum</i> | <i>1 647 221</i> | <i>1 755 665</i> |

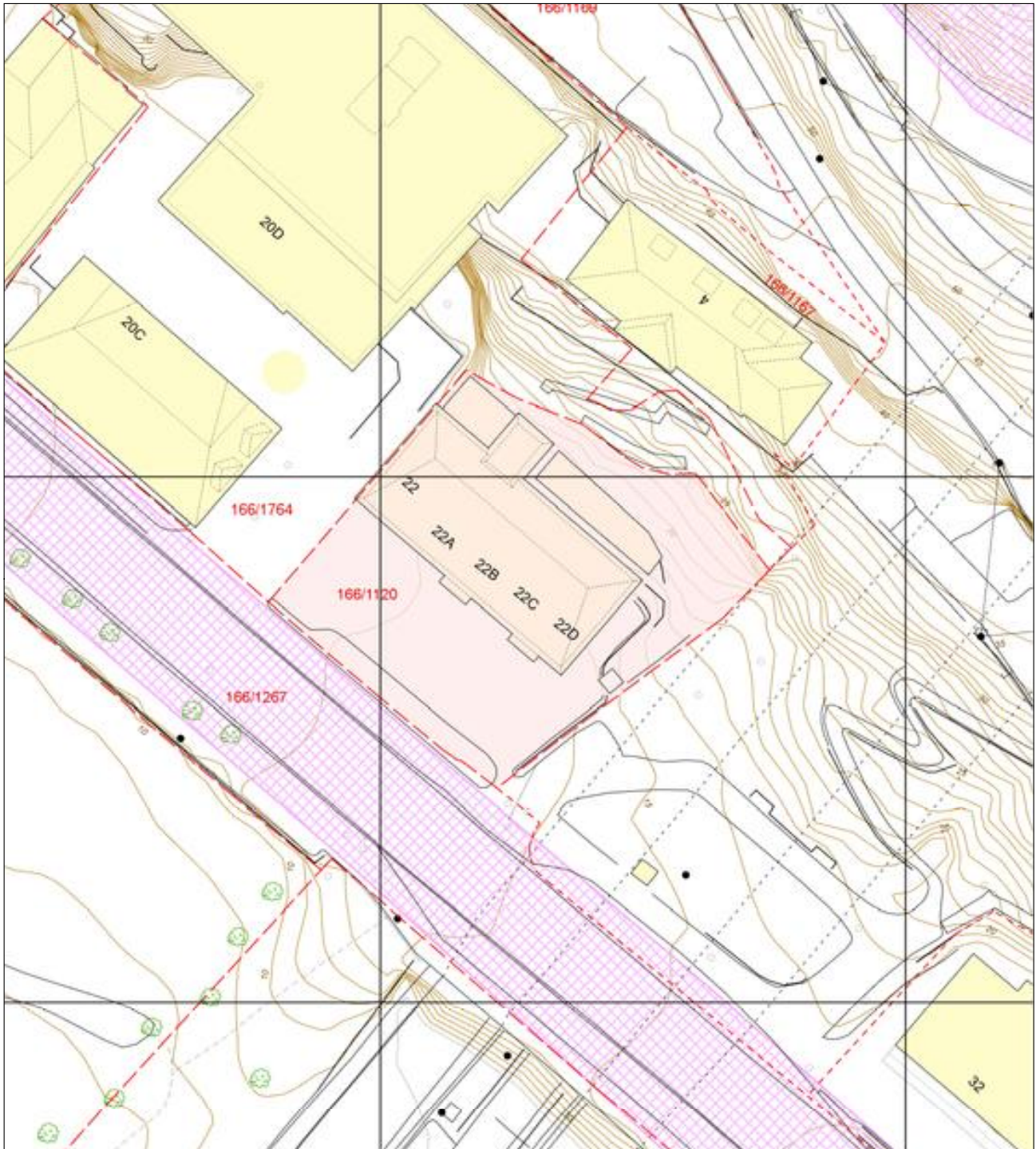


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1120/0/0
Adresse: Kalfarveien 22, 5018 BERGEN m.fl.



| | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | Innmålt Tre | Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1120/0/0

Adresse: Kalfarveien 22, 5018 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Utlistet 26. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 261147279 | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 021,5 m ² | Sikker | - | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------------|------------------|
| 64650000 | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 32,0 % |
| 64650000 | 3001 - Grønnstruktur | 31,3 % |
| 64650000 | 2082 - Parkeringsplasser | 31,2 % |
| 64650000 | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | 3,1 % |
| 64650000 | 1550 - Renovasjonsanlegg | 1,6 % |
| 64650000 | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 0,8 % |
| 64650000 | 2014 - Gatetun/gågate | < 0,1 % (0,1 m²) |
| 64650000 | 2012 - Gate med fortau | < 0,1 % (0,0 m²) |

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Sonetype | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------------------------|--------------|
| 64650000 | 570 - Bevaring kulturmiljø | 31,3 % |
| 64650000 | 140 - Frisiktsone | 0,5 % |

Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saknr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| 70820000 | 35 | BERGENHUS. E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 21.06.2023 | 202220687 | 76,2 % |

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 70820000 | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 53,7 % |
| 70820000 | 2010 - Veg | 22,6 % |

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Sonetype | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------------------|--------------|
| 70820000 | 190 - Andre sikringssoner | 76,2 % |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY1 | 68,6 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 31,4 % |

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 32,3 % |
| 65270000 | KpStøySone | H220_10 | Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone | 27,6 % |

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 67,6 % |

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-------------------------|--------------|
| 15590000 | 1 - Nåværende | 150 - Offentlig bygning | 98,6 % |
| 15590000 | 1 - Nåværende | 210 - LNF-område | 0,8 % |
| 15590000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 0,6 % |

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|---|------------|---------------------------|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 15780000 | 21 | BERGENHUS. KPD SENTRUM | 3 | 202315142 |
| 15540000 | 30 | BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN | 3 | 199702218 |
| 15540200 | 34 | BERGENHUS. GNR 164, 166, NYGÅRDSTANGEN, REGULERINGSENDRING | 3 | 200702856 |
| 4800000 | 30 | BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN | 3 | - |
| 5030000 | 30 | ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE | 4 | - |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|----------|------------|---------|--------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 166/1764 | 300812367 | - | Garasjeuthus annekst til bolig | Igangsettingstillatelse | 17.01.2022 | 202015427 |

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. november 2025

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

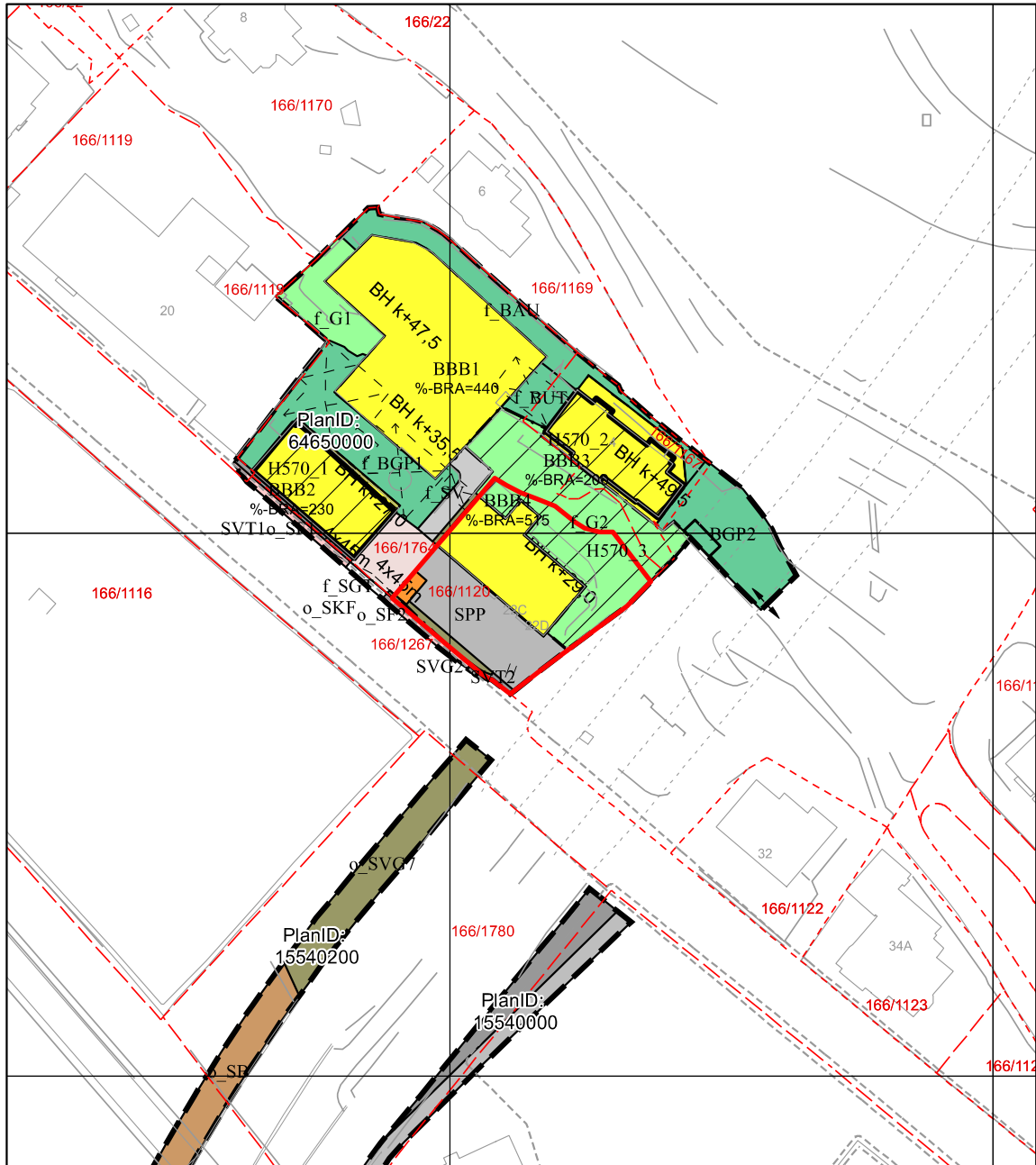
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1120/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Kalfarveien 22 m.fl.





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

Eiendomsmarkering








Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel



Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktlinje

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Gangveg

Arealformål PBL §12-5


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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1620 - Gårdsplass
-  1690 - Annet uteoppholdsareal

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

-  2010 - Veg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2020 - Bane
-  2082 - Parkeringsplasser
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur




BERGEN
KOMMUNE

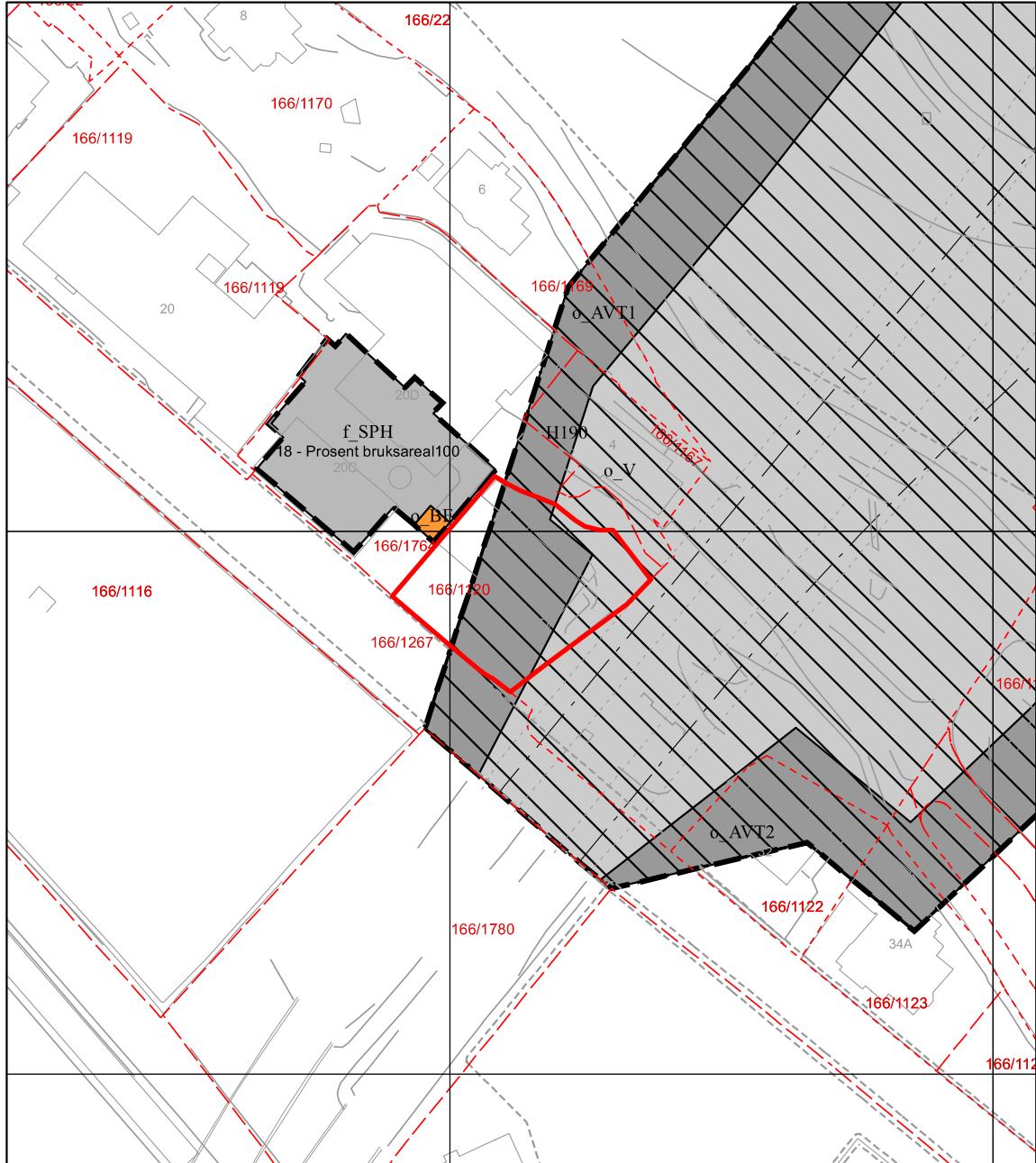
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1120/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Kalfarveien 22 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1221 - Regulert senterlinje

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1510 - Energianlegg

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

 2010 - Veg

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2083 - Parkeringshus, -anlegg




BERGEN
KOMMUNE

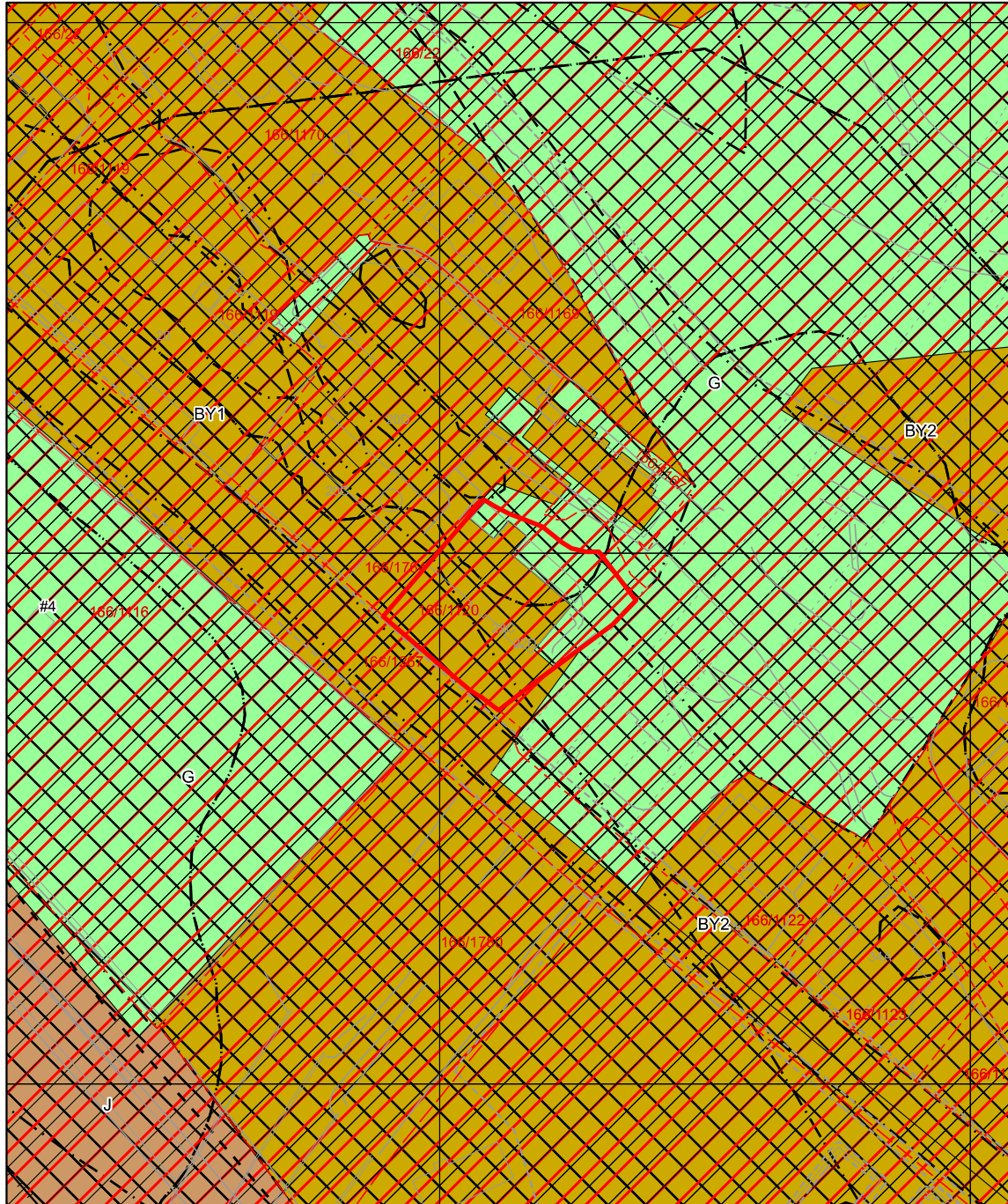
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1120/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Kalfarveien 22 m.fl.





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

 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Bane

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

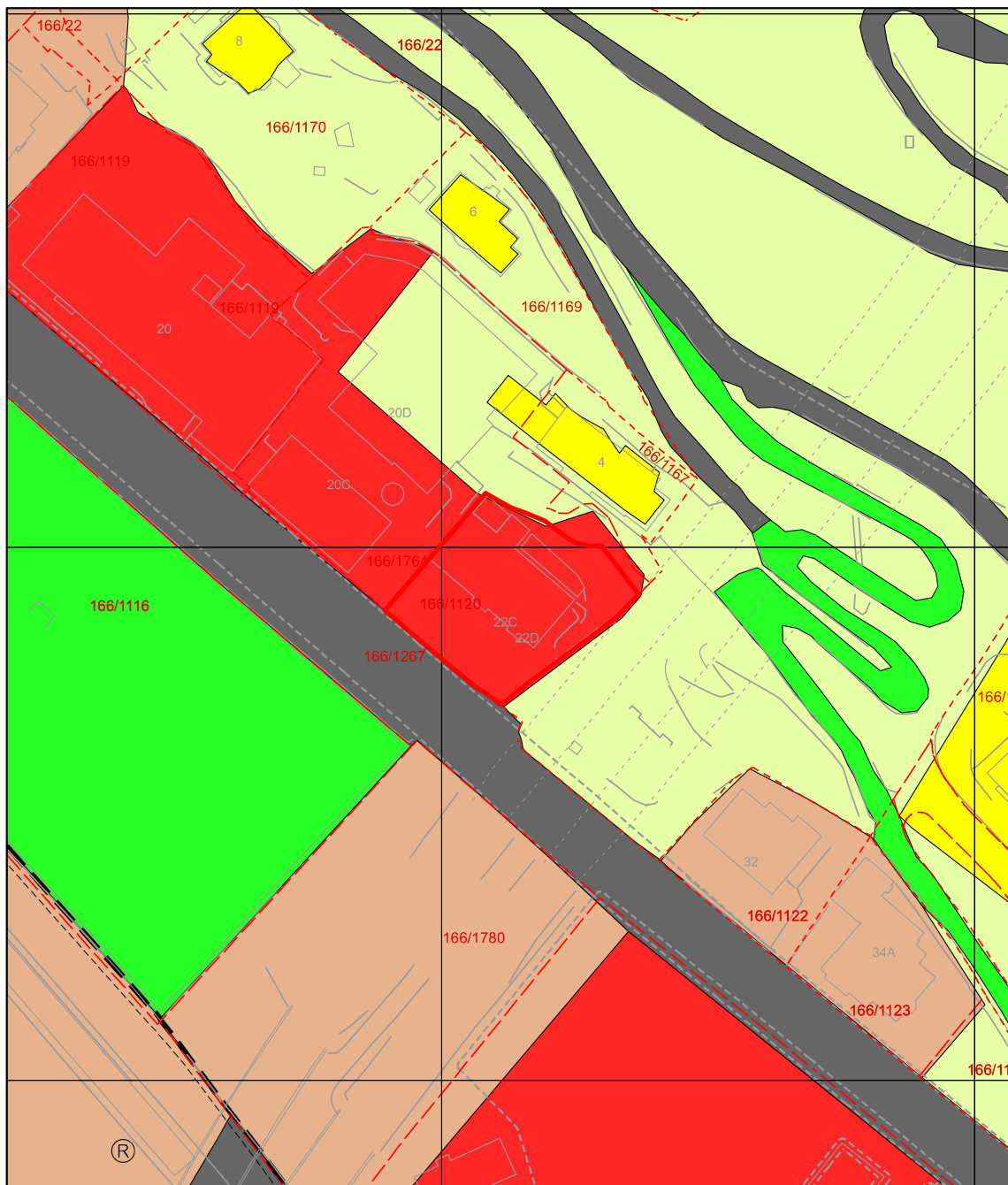
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15590000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1120/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Kalfarveien 22 m.fl.












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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

| | | |
|---|-------------------------------|--|
|  | Kommunedelplangrense | KDP Arealbruk-PBL1985 |
|  | Grense for restriksjonsområde |  Boligområde (N) |
|  | Arealformålgrense |  Offentlig bebyggelse (N) |
| | |  Friområde (N) |
| | |  Annet byggeområde (N) |
| | |  LNF-område (N) |
| | |  Vegareal (N) |

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalfarveien 22 5018 BERGEN
Matrikkel: Gnr 166, bnr 1120 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|--|------|-------|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544