

Vestre Torggaten 20B



Velkommen til

Vestre Torggaten 20B



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Bergen Sentrum

Bo urbant i en lys og attraktiv bygårdsleilighet i hjertet av Bergen Sentrum. Perfekt førstegangskjøp! Ingen dok. avgift

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	79 600,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 070 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 933,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1906
Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vestre Torggaten 20B! Bosett deg i en ærverdig bygårdsleilighet i en av Bergens vakreste gater med nydelig fontene, Johanneskirken og "alt" av byens fasiliteter like utenfor gatedøren!

Høydepunkter:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Soverom vendt mot bakgård
- Parkettgulv
- Alle vegger malt i 2023, med unntak av bad og bod
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Området:

- Urbant, med nærhet til alt sentrum har å by på
- Ingen biltrafikk forbi leiligheten
- 3 min gange til bybane og buss
- Kort gange til UIBs fakulteter og BI
- Enkel adkomst til flotte byparker og byfjellene

Innhold:

- Entré, bod, soverom, bad og stue/kjøkken
- Ekstern bod i fellesareal

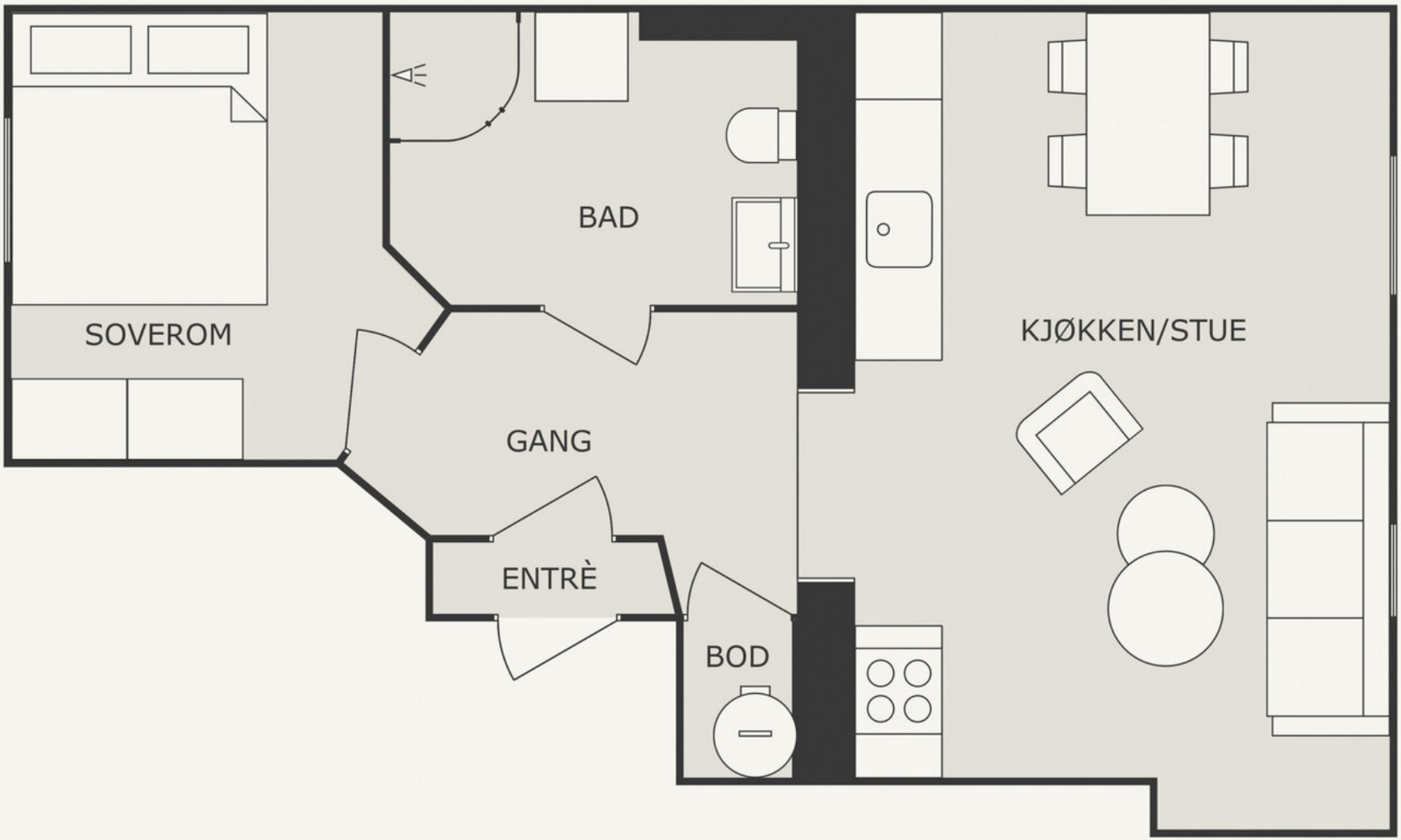
Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	43 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bod, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 3,7 m²
Total BRA: 4 kvm.


SOVEROM
BAD
GANG
ENTRÈ
BOD
KJØKKEN/STUE






Contours
& Horizons


Contours
& Horizons


















GRUNDIG
BOSCH
EXCLUSIV




20B
TRD


HOTEL
Sone
30


HOTEL









Informasjon

Vestre Torggaten 20B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0153/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN
Gnr 164, bnr 1082 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 3 i Høyden Borettslag, org.nr. 988419400

Selger
Thomas Wiik Bjerknes

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
79 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 069 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 070 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 080 250,- (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
1906

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bod, soverom, bad og stue/kjøkken.

Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 3,7 m²
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder:
- Entré, bod, soverom, bad og stue/kjøkken.
- I tillegg disponerer leiligheten ekstern bod i fellesareal.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Alle vegger malt med unntak av på bad og i boden.
- Ny taklampe på soverom.
- Montert lystett rullegardin.
- Montert lameller i stuevindu.

2020:
- Ny innebygd platetopp og steikeovn fra IKEA.

2019:
- Ny IKEA Pax klesskap på soverommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Badet ble laget i regi av BRL i 2006, og kjenner ikke til at det har blitt utført arbeider etter dette.

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?
- Fasade mot trapp ble totalrenovert i 2011 av Ingolf Dahm v/Nydal Bygg AS, og i 2021 var det firmaet INN AS som bytta vindu. Dette arbeidet var ferdigstilt 31.10.2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, Bergstrøm Elektro AS skiftet termostater på bad i 2018 og ved bytte av komfyr og platetopp i 2020 var det samme firma som stod for tilkoblingen. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, 14.04.2020 av Bergstrøm Elektro AS v/Per Bergstrøm.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- BRL har ikke parkeringsplasser.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, siste skifte av filter i ventilasjonsanlegg var 26.nov 2020. Utført av Inneklima Norge AS. Er usikker på om det er blitt skiftet etter denne dato.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Borettslaget har renovert bodene i 2019. Arbeid utført av faglært.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Sprekk i veggflis over toalettet.

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

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).
- Ja, det var derfor BRL renoverte bodene.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Byttet termostat på bad i 2018. Arbeid utført av Bergstrøm Elektro AS.

For øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur av murkonstruksjoner.
- Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
- Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
- Utvendig pusset og malt.
- Bygningen har en takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takstein.
- Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Følgende bygningsdeler hat fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Bad (overflater vegger og himling), grunnet riss/sprekker og missfarging i enkelte fuger.
- Bad (overflater gulv), grunnet det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad (sluk, membran og tettesjikt), grunnet membran/tettesjikt er over 20 år gammel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
- Bad (sanitærutstyr og innredning), grunnet det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Varmtvannstank, grunnet varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg, grunnet samsvarserklæring på hele anlegget foreligger ikke, samt ikke fagmessig utført kursfortegnelse.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Koe Konsulting AS, datert 29.04.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og kjøl/fryseskap medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Ventilator.

TV, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 garantier, 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

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.167 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 933,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter/avdrag fellesgjeld, grunnpakke internett, byggforsikring, dugnad, driftskostnader og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 732 815,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 931 261,- pr. 2023

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Telia. Det er fiber i bygget.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 600,- pr. 11.04.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207732915
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,05%
Restsaldo 1 974 760,00
Innfrielsesdato: 30.09.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207732958
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,05%
Restsaldo 4 792 237,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207967475
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,05%
Restsaldo 1 476 175,00
Innfrielsesdato: 30.05.2039
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 567 865,-. Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det må søkes til styret før man skaffer seg hund eller katt og rette seg etter de praktiske reglene som gjelder for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93590626

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 305 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget, tomten er for det meste bebygd.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På Finn.no kan du se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til spesifisert reiserute fra din startposisjon til boligen.

Ved fellesvisning 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 Vestre Torggaten 20B - en ærverdig bygård fra 1906 midt i hjertet av Bergen sentrum.

Området bærer et historisk preg med brosteinbelagte gatetun, velholdte bergenshus og herskapelige bygårder. Bor du i Vestre Torggaten, har du nærhet til alt Bergen sentrum har å by på. Her får du gleden av å bo i en attraktiv gate, uten biltrafikk forbi leiligheten- trygt, enkelt og urbant.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gange i alle retninger - mulighetene er mange. Nærmeste dagligvare er Extra i Håkonsgaten som ligger under 100 meter fra leiligheten. Dersom du har behov for døgnåpen butikk er det kun 3 minutter gange til Bunnpris Torggaten.

Fra gatedøren er det en kort spasertur til populære byparker og rekreasjonsområder. På sommerstid kan solen nytes i Nygårdsparken - en fin plass å samles for grilling og hygge. Ellers er det kun fire minutters gange til idylliske Muséhagen hvor du kan nyte et godt måltid og en kaffekopp på Christie Café. Nordnesparken finner du ca. 20 minutter gange fra boligen. Parken ligger på tuppen av Nordnes og kan by på fri utsikt over innseilingen, Vågen, Ytre Sandviken, Askøy, Laksevåg og Damsgård. En kveldstur her er virkelig å anbefale! Videre har du Nordnes sjøbad som tilbyr den herlige kombinasjonen av et friskt sjøbad og et oppvarmet basseng. Her er det også garderober og badstue.

Glad i å gå på tur i fjellet? Da kan du gå bort til Fløibanen på ca. 10–15 minutter. Herfra har du et bredt utvalg av flotte naturstier tilknyttet Fjellveien. På Fløyen er det flere skjulte perler for de som er glad i hengekøyetilværelsen. Fløyen er ikke bare en destinasjon, men også et knutepunkt for flere turstier videre i alle retninger. Her kan du gå videre til Fjellhytten, og ned igjen mot Starefossen. Har du god tid, er en tur over Vidden verd å prøve ut. Da kan du gå videre mot Rundemannen, og videre derfra mot Ulriken. Denne turen tar ca. fire-fem timer å gjennomføre. Sandviksfjellet kan også anbefales! Her finner du turer passende alle, enten om du tar en rolig tur opp til Sandviksbatteriet, eller om du går videre derfra opp til Stoltzen.

For studenten er denne beliggenheten helt ypperlig! Det Juridiske Fakultet finner du i nabolaget, kun 350 meter fra boligen. Ellers er det kort gangavstand til flere av UIBs fakulteter, Handelshøyskolen BI, Universitetsbiblioteket, Universitetsmuseet og studentsenteret. Student på NHH eller HVL? Da kan du ta bussen/bybanen fra Byparken, kun noen minutter gange unna.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Veldig sentral beliggenhet med enkel tilgang til alle fasiliteter i byen. Veldig lettvint med bare fire minutters gange til bybanen. Gangavstand til Handelshøyskolen BI og UIB.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Fløyen, Nygårdsparken, Nordnes, Store Lundgårsvatnet, Bryggen og Torgallmenningen.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Fra leiligheten er det bare fire minutters gange til bybanestoppet Byparken. Her finner du også bybanen linje 2 som går til Fyllingsdalen via Haukeland sykehus. Bybane linje 1 tar det til Flesland. Like ved bybanen ligger Olav Kyrresgate og Festplassen, hvor det går buss til store deler av Bergen.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er trygt. Leiligheten har tilkomst fra Johanneskirketrappene i enden av Torgallmenningen. Ligger veldig sentralt til.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for endring blokk/bygård/terrassehus, datert 03.10.2007.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende henynssoner:
Kulturmiljø: Nygårdshøyden 100%
Historisk sentrum: 100%
Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til annet byggeområde.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/1082:
13.12.1892 - Dokumentnr: 900303 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.12.1892 - Dokumentnr: 900098 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA 15 RODE NR 94 H AV SUKKERHUSENGEN

01.01.2020 - Dokumentnr: 163597 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:1082

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 informerer om at fasaden på baksiden av bygget, inn mot bakgården har blitt utbedret i løpet av de siste 5-6 årene. Det gjenstår fremdeles en del utbedringsarbeider ellers på bygget, spesielt på taktekking og bytte av vinduer. Rehabilitering av fasade i front, taktekking og bytte av vinduer i front og på loft starter ila 2025-2026. Dette arbeidet har ikke startet og det er ikke lagt noen spesifikk plan på når arbeidet vil starte. Dette er avhengig av hvordan mulighetene er for opptak av ytterligere fellesgjeld.

Styreleder informerer om at fellesgjelden og felleskostnader vil øke grunnet kostnader for vedlikehold. Det er uvisst hvor mye det vil øke.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett 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 andelshaveres 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

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 bygningssakkyndiges 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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

Eiendomsmeglere 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 dekningssalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 96 998,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 30. april 2025

Ansvarlig megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99424120

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Vestre Torggaten 20B

Vestre Torggaten 20B

Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	322 elever, 27 klasser	3 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	176 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	296 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	25 min 1.9 km
Bergen Private Gymnas		9 min
Metis privatistskole	410 elever	10 min 0.8 km

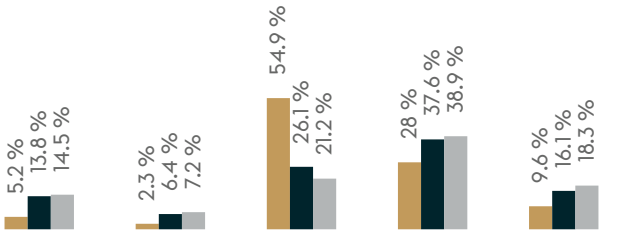
Offentlig transport

Olav Kyrres gate	Totalt 18 ulike linjer	3 min 0.2 km
Byparken	Linje 1, 2	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	12 min 0.9 km
Bergen Flesland		22 min

Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år)	39 barn	2 min 0.2 km
Sammen Jekteviken barnehage (0...	95 barn	5 min 0.4 km
Kalmargaten barnehage (2-5 år)	13 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydneshaugen/Rosenbergsgaten	3200	1 463
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Studentsenterets idrettshall	7 min
Bergen katedralskole	12 min
Sammen Vektertorget	3 min
NEXT Bergen Sentrum	3 min

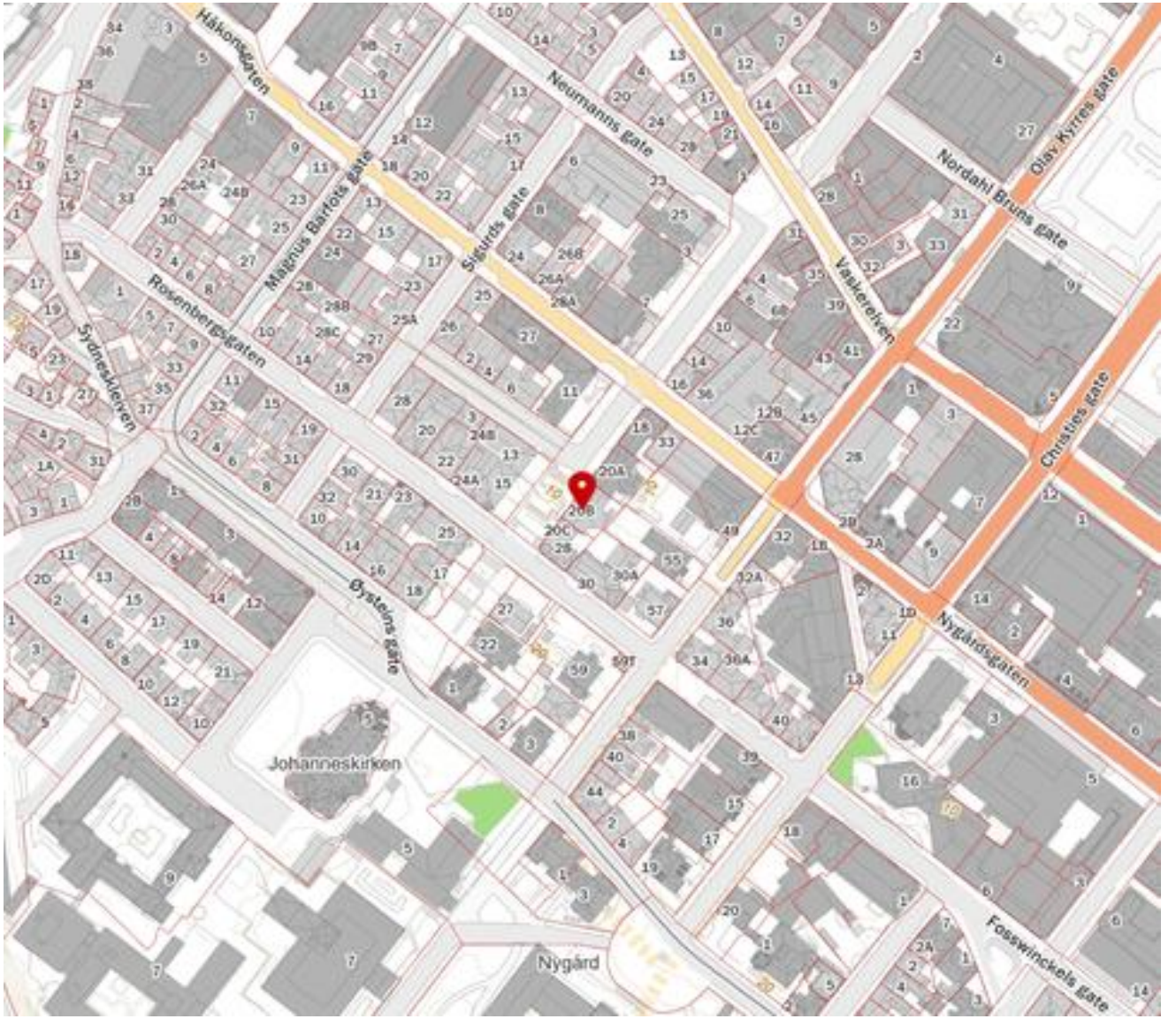
«Polig og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1082

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13739-3202 **Referansenummer:** EE2444

Autorisert foretak: KOE Konsulting 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.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@takstkonsult.com
976 44 335

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms eierleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1906.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (4,8 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (7,4 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,3 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Bod (0,7 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue/kjøkken (18,6 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
120 liters varmtvannstank fra 2005.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1906

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Vinduer er datert:
- 2005 og 2011.

Vinduer med 3-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.
Vinduer er datert:
- 2021.

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,3 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Alder er ikke kjent, men antatt fra 2005 da boligbygget ble oppgradert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss/sprekker og missfarging i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike avvik kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0 - 15 mm fall målt i dusjhjørne.
- 10/20 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men det kan bli liggende noe vann på fliser grunnet lokalt lite fall like ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 20 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 18,6 kvm.
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i entre, drensrør til bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert i bod.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Avvik:
- Samsvarserklæring på hele anlegget foreligger ikke.
- Ikke fagmessig utført kursfortegnelse.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

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

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

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	39			39	
Fellesareal		4		4	
SUM	**39**	**4**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Bod, Soverom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 4,8 kvm.
- Bod: 0,7 kvm.
- Soverom: 7,4 kvm.
- Bad: 5,3 kvm.
- Stue/kjøkken: 18,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 3,7 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Thomas Wiik Bjerknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1082	0	0	305.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestre Torggaten 20 B

Hjemmelshaver
Høyden Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Torggaten 20 B, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1082
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EE2444

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

Bjerknes, Line Wiik	9578-5997-4-611044	2025-04-29 10:05:12

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
29. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Thomas Wiik Bjerknes

Fullmektige
Line Wiik Bjerknes for Thomas Wiik Bjerknes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4125521
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble laget i regi av BRL i 2006, og kjenner ikke til at det har blitt utført arbeider etter dette.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade mot trapp ble totalrenovert i 2011 av Ingolf Dahm v/Nydal Bygg AS, og i 2021 var det firmaet INN AS som bytta vindu. Dette arbeidet var ferdigstilt 31.10.2021.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergstrøm Elektro AS skiftet termostater på bad i 2018 og ved bytte av komfyr og platetopp i 2020 var det samme firma som stod for tilkoblingen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 14.04.2020 av Bergstrøm Elektro AS v/Per Bergstrøm

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: BRL har ikke parkeringsplasser

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?
Ja

Beskriv: Siste skifte av filter i ventilasjonsanlegg var 26.nov 2020. Utført av Inneklima Norge AS. Er usikker på om det er blitt skiftet etter denne dato..

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget renoverte alle bodene i 2019.

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i veggflis over toalettet.

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

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

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)
Ja

Beskriv: Fukt i boder og det var derfor BRL renoverte bodene og fiksa dei i 2019.

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?
Ja

Beskriv: Byttet termostat på bad i 2018. Arbeid utført av Bergstrøm Elektro AS.

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?
Ja

Beskriv: Det var en lekkasje på termoventil på varmtvannstanken. Men dette vart reparert av rørleggerfirmaet Bevar AS, 01.08.2019.

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, varmepumpe, 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: 19-0153/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjerknes, Line Wiik	**2025-04-29**

Identifikasjon



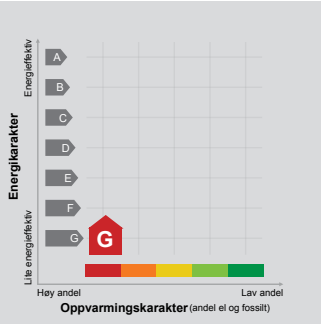
Bjerknes, Line Wiik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Torggaten 20B
Postnummer	5015
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1082
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139282779
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-111127
Dato	27.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Isolering av gulv mot grunn
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1906
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Opplysninger fra

Forretningsfører

Høyden Borettslag - Frittstående borettslag

Vedtekter

For Høyden Borettslag org nr 988 419 400

vedtatt på konstituerende generalforsamling 30.06.2005 og tilpasset ny lov om borettslag som trer i kraft 15.08.2005. Revidert og tilpasset ny bestemmelse i Borettslagsloven som trer i kraft 01.01.2020, vedtatt på generalforsmaling 14.05.2020. Revidert 20.04.22 vedtatt på generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagsloven §4-2(1).

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

(4) I tillegg har firma rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

(6) Utbygger kan eie usolgte leiligheter, midlertidig, med den hensikt å selge disse snarest.

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne internt i Borettslaget ingen forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 Ekteskapsloven §68 eller Husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra Styret.

(5) 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 slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, veg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(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, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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 andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. 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, ulovlig overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de 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 møteledelsens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av Generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fate 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 Generalforsmalingen med mer en halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan Generalforsamlingen på forhånd fastsette at 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsmalingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagsloven §§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 forholdet til Borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til Borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag (burettslagslova) av 06.06.2003 nr. 39.

HØYDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg. - Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten, også eventuelle fremleietakere.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO - Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene.
Skal du ha fest er det lurt å si fra til naboene på forhånd.

MUSIKK - Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer. Til sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.

BANKING OG BORING
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på hverdager.

LÅSING - Gatedører skal til enhver tid være avlåst.

PRIVAT RENHOLD
Banking og risting av tepper, matter, o.l. foretar du ikke fra vindu eller balkong.
Fuglemat, sigarettsneiper og lignende må ikke kastes ut fra bygget.

FELLESGANGER I fellesgangene og på fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Fellesgangene fungerer også som rømningsveier.

BOSS - Bosscontainere på bakplassen skal benyttes.

SKADER, MANGLER
Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret. 1.).

HUSDYRHOLD Det må søkes til styret før man anskaffer seg hund eller katt og rette seg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold.

Andelseierne må formidle de vedtatte ordensregler til eventuelle fremleietakere.

Styret 1.) i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret 1.).

1.) Inntil borettslaget har valgt eget styre skal henvendelser om ordensreglene skje til forretningsfører Stor-Bergen Boligbyggelag tlf. 55 94 27 00.

Bergen 7. juni 2005

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6207
Høyden Borettslag

Velkommen til årsmøte i Høyden Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6207

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmtvannsberedere og forsikringssaker
7. Skadeforebyggende tiltak på bad
8. Fellesavtale TV og internett
9. Forsikringsselskap
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Høyden Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Karoline Quam Helgesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elise Eltvik og Øyvin Nydal Dahm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6207 Høyden Brl - Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 22.000,-

Sak 6

Varmtvannsberedere og forsikringssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets bygningsforsikring har steget fra kr. 30.024,- i 2020 til kr. 197.700,- i 2024, en økning på 558%.

En del av økningen er generell prisvekst, mens hovedforklaringen er enkelte beboeres bruk av fellesforsikring for dekning av vannskade fra eldre varmtvannsberedere montert i tak på bad.

Dette gjelder 3 beboere, på tross av at styret har vært klar og tydelig på at den enkelte beboer har eget ansvar for egen varmtvannsbereder, jf Høyden borettslags vedtekter pkt 5-1 .

Første sak var i 2021, de to neste i 2023. 7 andre beboere som har opplevd lekkasje fra varmtvannsbereder har i samsvar med styrets tilbakemelding og vedtektene dekket reparasjonene selv. Pris for utbedring har lagt på ca kr 20.000,-. Egenandel til Tryg er kr. 10.000,-.

Styret har krevd dekning av forsikringens egenandel fra de aktuelle beboerne. En av beboerne engasjerte advokat i forbindelse med dette kravet, og har bedt om at korrespondanse fremlegges årsmøte.

Styret har minnet alle beboere om eget vedlikeholdsansvar og bestemmelsene i vedtekter om ansvar for vedlikehold og reparasjon av varmtvannsberedere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er :
Det er nå snart 20 år siden bygget ble rehabilitert og bad bygget (2005).

Varmtvannsberedere har levetid på 20-30 år. Det må derfor påregnes at beredere begynner å gå mot slutten av sin levetid. Styret foreslår at alle som ikke allerede har installert lekkasjesikring i forbindelse med varmtvannsbereder som er montert i himling eller i rom uten sluk, skal få slik lekkasjesikring installert.

Hver beboer må dekke kostnad for installasjon i egen leilighet.

Forslag til vedtak 1

Beboere tar selv ansvar for å få installert lekkasjesikring i egen leilighet

Forslag til vedtak 2

Styret besørger installasjon i alle leiligheter som ikke allerede har dette. Den enkelte andelseier vil bli fakturert kostnad med installasjon i egen leilighet.

Vedlegg

2. mail.styrerommet.no_print_printmessage.pdf

3. HØYDEN BORETTSLAG-Premieøkning 2024 Tryg.pdf

4. 6207 Høyden Borettslag.pdf

Sak 7

Skadeforebyggende tiltak på bad

Krav til flertall:
Sak allerede vedtatt (0%)

Det er ca 20 år siden bygget ble rehablitert og badene ble bygget. Alle bad ble levert med dusjvegger slik at dusjvann renner på vegg og på gulv.

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et bad en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Smøremembran forventes å ha en levetid på 25 år.

Det er stor fare for omfattende bygningsskader ved lekkasje fra bad grunnet utettheter i gulv, vegg eller rundt sluk. Skaderisikoen kan enkelt reduseres ved å montere dusjkabinett på bad.

Foreløpige prisoverslag er kr. 10-15.000 pr bad for ferdig montert kabinett.

Styrets innstilling

Styret undersøker ulike løsninger på å redusere skaderisiko.

Om nødvendig blir det innkalt til ekstraordinær generalforsamling for vurdering og avstemming rundt hvordan saken skal håndteres.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Fellesavtale TV og internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter ønske fra beboere har styret innhentet nytt tilbud fra Bergen Fiber på leveranse av TV og internett i borettslaget.

I tilbudet fra vi innlagt fiber gratis mot bindingstid til Bergen Fiber og Altibox på 5 år.

I tilbudet fra Bergen Fiber har vi fått pris på tilsvarende løsning som dagens, med både TV og internett i pakken. Altiboxflex M til kr. 599/mnd.

For leveranse av kun fiberbredbånd 1000/1000 uten TV-pakke er prisen kr. 399/mnd.

Styrets innstilling

Styrets instilling er å beholde eksisterende avtale med Telia.

Forslag til vedtak 1

Beholde eksisterende avtale med Telia TV og internett til kr. 521/mnd

Forslag til vedtak 2

Bytte til Bergen Fiber Altibox Flex M tilsvarende dagens løsning med TV-pakke og internett til kr 599/mnd.

Forslag til vedtak 3

Bytte til Bergen Fiber Altibox Fiberbredbånd 1000/1000 til kr. 399/mnd.

Vedlegg

5. Tilbud - HØYDEN BORETTSLAG.pdf

Sak 9

Forsikringsselskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget er i dag forsikret i Tryg gjenomm OBOS Forsikring.

Etter den voldsomme økningen i premie som redegjort for i sak 7 har styret hentet inn tilbud fra flere leverandører.

Forespørsel til OBOS Forsikring om tilbudsinnhenting er ikke kommet svar på før Årsmøtet.

Tilbud, vilkår og informasjon fra eksternt selskap Flex forsikring er vedlagt.

Det er en fordel å ha forsikring gjennom OBOS Forsikring da forsikringsmodulen i Styrerommet og systemene til OBOS kan brukes til kommunikasjon med forsikringsselskap og ved skadesaker.

Styrets innstilling

Styret innstilling er å fortsette arbeidet med å få ned prisen på forsikring i borettslaget. Innhenting av priser på forsikring fra andre leverandører, og gjøre de skadeforebyggende tiltak som er nødvendig i borettslaget.

Forsikring beholdes gjennom OBOS Forsikring.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Vedlegg

6. Høyden+Borettslag+-+Premieestimat+Flex.pdf

7. Info+om+Flex+Forsikring+AS.pdf

8. Huseier+Borettslag+og+Boligsameier.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Eltvik
- Øyvin Nydal Dahm
  Ønsker å bidra til et hyggelig borettslag og godt naboskap.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maren Bjotveit
  Sittende varamedlem
- Øyvin Nydal Dahm
  Ønsker å bidra til et hyggelig borettslag og godt naboskap.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karoline Quam Helgesen
Styremedlem	Elise Eltvik
Styremedlem	Lars Dalene Fiskaa
Varamedlem	Maren Bjotveit

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på https://vibbo.no/hoyden. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Høyden Borettslag
Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.
Høyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988419400, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:
164 1082

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Høyden Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid
Styret har hatt 3 møter for å ivareta drift i 2023.

Styret har innhentet tilbud på å få innlagt fiber, og ny fellesavtale med leverandør av TV/internett, Altibox tjenester levert fra Bergen Fiber.

Styret har inngått sy samlet serviceavtale for årskontroll av brannalarmanlegg, nødlys og sprinkleranlegg.

Styret har bestilt oppdatert takrapport fra Fana Blikk AS.

Styret har innhentet tilbud på ny felles forsikringsavtale fra eksternt forsikringsselskap, og bedt OBOS forsikring om å oppdatere tilbud på forsikring gjennom OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bergen kommune
Kommunale avgifter er budsjettert ihht Bergen kommune sine satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 55,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høyden Borettslag.

Lån
Høyden Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 46 000.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Høyden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyden Borettslag som viser et overskudd på kr 567 865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 20. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

HØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**484 321**	**438 266**	**484 321**	**551 287**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		567 865	987 463	417 750	235 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-385 781	-518 249	-425 000	-375 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-115 118	-423 159	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**66 966**	**46 055**	**-7 250**	**-139 750**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**551 287**	**484 321**	**477 071**	**411 537**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	737 708	508 711
Kortsiktig gjeld	-186 421	-24 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**551 287**	**484 321**

HØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		691 650	658 937	578 832	677 748
Innkrevde felleskostnader	2	905 208	849 075	905 168	905 252
Andre inntekter	3	70	56	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 596 928**	**1 508 068**	**1 484 000**	**1 583 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 102	-3 102	-3 150	-3 150
Styrehonorar	5	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-6 130	-5 843	-6 100	-6 400
Forretningsførerhonorar		-43 400	-41 730	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar		0	-1 025	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-27 768	-70 325	-53 000	-53 000
Forsikringer		-128 782	-94 405	-103 500	-197 700
Kommunale avgifter	8	-199 873	-185 790	-196 000	-213 500
Energi/fyring		-34 283	-40 402	-53 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 629	-126 353	-136 000	-154 000
Andre driftskostnader	9	-88 471	-82 442	-88 000	-94 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-699 438**	**-673 416**	**-705 750**	**-841 250**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**897 490**	**834 652**	**778 250**	**741 750**
Innbetalt andel fellesgjeld		115 118	423 159	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 012 608**	**1 257 811**	**778 250**	**741 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 777	2 525	0	0
Finanskostnader	11	-452 520	-272 873	-360 500	-506 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-444 743**	**-270 348**	**-360 500**	**-506 500**
ÅRSRESULTAT		**567 865**	**987 463**	**417 750**	**235 250**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		567 865	987 463		

HØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 292 200	29 292 200
Tomt		7 733 800	7 733 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 026 000**	**37 026 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		435	338
Forskuddsbetalte kostnader		38 109	35 315
Andre kortsiktige fordringer	13	5 315	10 436
Driftskonto OBOS-banken		497 864	271 796
Sparekonto OBOS-banken		195 985	190 826
SUM OMLØPSMIDLER		**737 708**	**508 711**
SUM EIENDELER		**37 763 708**	**37 534 711**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Annen egenkapital	14	19 735 634	19 167 769
SUM EGENKAPITAL		**19 737 834**	**19 169 969**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 569 453	9 070 352
Borettsinnskudd	16	9 270 000	9 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 839 453**	**18 340 352**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 126	4 164
Leverandørgjeld		8 990	18 163
Påløpte renter		94 710	2 063
Påløpte avdrag		74 596	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**186 421**	**24 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 763 708**	**37 534 711**
Pantstillelse	17	43 020 000	43 020 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.03.2024
Styret i Høyden Borettslag

Karoline Quam Helgesen /s/ Elise Eltvik /s/ Lars Dalene Fiskaa /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	763 332
Kapitalkostnader IN lån II	147 585
Kabel-TV	131 292
Dugnad	10 584
Kapitalkostnader på IN-lån	524 496
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 297
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 272
Overført til kapitalkostnader	-691 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**905 208**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Husleiekorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 102**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 22 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 130.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27 768**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-64 623
Vann- og avløpsavgift	-57 518
Renovasjonsavgift	-77 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 873**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-14 150
Renhold ved firmaer	-58 147
Andre fremmede tjenester	-13 508
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 585
Konstaterte tap	-29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 471**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 913
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 159
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
SUM FINANSINNTEKTER	**7 777**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-81 097
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 483
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 940
SUM FINANSKOSTNADER	**-452 520**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2005	29 292 200
SUM BYGNINGER	**29 292 200**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.164/bnr.1082
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	5 315
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 315**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 956 860
Egenkapital fra IN tidligere år	18 853 747
Egenkapital fra IN 2023	115 118
Reduksjon EK fra IN	-9 190 091
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 735 634**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2021	-1 727 210	
Nedbetalt tidligere	105 665	
Nedbetalt i år	65 554	
		-1 555 991
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-28 245 103	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 638 313	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	277 310	
Nedbetalt tidligere, IN	18 337 068	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken 31.12.2023		-4 992 411

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	304 235	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	42 917	
Nedbetalt tidligere, IN	516 679	
Nedbetalt i år, IN	115 118	
Restgjeld til banken 31.12.2023		-2 021 051

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-8 569 453**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-9 270 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 270 000**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 270 000
Pantelån	8 569 453
Påløpte avdrag	74 596
Beregnede IN-forpliktelser	9 778 774
TOTALT	**27 692 823**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 292 200
Tomt	7 733 800
TOTALT	**37 026 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604736. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

SV: SV: SV: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

27.10.2023 14:54

Fra: "Irene Kildebo" <kildebo@kildeboas.no>

Til: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>, Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>, "hoydenborettslag@styrerommet.no" <hoydenborettslag@styrerommet.no>

Til styret og forretningsfører

Det vises til varsel om rettslige skritt.

Borettslaget forsikrer bygningene, men man må selv sørge for innboforsikring.

Vedlikeholdsplikten har ingen sammenheng med forsikringsplikten. Styret skriver:

*Når andelseier har valgt å melde dette inn som en forsikringssak**, i strid med tilbakemelding fra styret, istedenfor å dekke kostnaden selv** slik hennes ansvar etter borettslagets vedtekter tilsier, har hun åpenbart ansvar for medfølgende egenandel.*

Dette er så åpenbart feil, at slik informasjon vil medføre ansvar for styret. Vi vil på neste årsmøte kartlegge hvor store tap andelseierne har lidt ved å ikke kunne benytte seg av borettslagets forsikring (som de selv betaler for gjennom fellesutgiftene og selvsagt skal kunne benytte).

Vi melder denne saken inn til behandling på årsmøtet og ber om at denne e-posten sendes til alle andelshaverne.

Sarah Kildebo har aldri bestridt at hun er ansvarlig for vedlikehold av egen varmtvannsbereder. Dette gjelder også reparasjoner og utskifting av rør, som følge av slikt vedlikehold. Akutte vannskader er det imidlertid forsikringsdekning for på borettslagets bygningsforsikring. Slike vannskader kan føre til store bygningsmessige skader, herunder muggsopp, og det er sentralt at bygningsmessige arbeider foretas i tilknytning til reparasjon av skaden. Sarah sin skade beløp seg til kr 28.000,- og hele taket på badet måtte skiftes.

Når det gjelder spørsmålet om betaling av egenandel på kr 10.094, så forutsetter dette skyld fra andelshaver. Det vises til hva blant andre Sparebank 1 (og andre) selv skriver om dette:

*Det er borettslaget eller sameiet som er forsikringstaker og dermed ansvarlig for at egenandelen betales inn til forsikringsselskapet. Likevel kan styret i borettslaget kreve at boligeier dekker egenandelen **på skader han eller hun er skyld i**.* Det er dermed ingen automatikk at den som har vedlikeholdsansvaret skal betale egenandelen.

Vi mener Sarah er uten skyld og vil også ta opp denne saken på årsmøtet, herunder regler for bruk av forsikring og betaling av egenandel. Varmtvannsberederne er etablert av borettslaget, oppe i taket uten waterguard eller annen lekkasjesikring, selv om dette er en vanninstallasjon etter teknisk forskrift. Vannskaden skyldtes feil i kobling og ikke manglende vedlikehold. Det sentrale i saken er likevel at Sarah ble nektet av styreleder å benytte forsikringen.

I mellomtiden vil vi betale egenandelen, men tar et klart forbehold for å kreve pengene tilbake etter behandlingen av saken på årsmøtet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kildebo AS

Irene Kildebo
Advokat – Partner

KILDEBO

Doktor Hansteins gate 9, 3044 Drammen
Mob: +47 906 26 606

E-post: kildebo@kildeboas.no

CONFIDENTIALITY NOTICE:
This e-mail may contain confidential, priviledged information and is intended only for the individual named herein. If you are not the correct addressee you should not disseminate, distribute, copy or otherwise make use of this message. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete it from your system.

Fra: Høyden Borettslag <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Sendt: søndag 22. oktober 2023 16:31
Til: Irene Kildebo <kildebo@kildeboas.no>
Kopi: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>; Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>
Emne: RE: SV: SV: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei,
Viser til vedlagte.

Mvh
Styret

Høyden Borettslag
Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN

Fra: "Irene Kildebo" <kildebo@kildeboas.no>
Sent: 18.10.2023 14:48
Til: "hoydenborettslag@styrerommet.no" <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Kopi: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>, Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>
Emne: SV: SV: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei

Sarah Kildebo som andelshaver betaler også for rådgivningen fra OBOS.

Undertegnede forventer å få et skikkelig svar fra OBOS, før styret beslutter rettslige skritt i saken. Når styret sender ut prosessvarsel, så må varselet oppgi det rettslige grunnlaget for kravet. Det er et slikt grunnlag vi har etterlyst, og da med henvisning til bestemmelser i borettslagsloven. Dere må også legge ved svar fra Tryg forsikring i forhold til retten til bruk av sameiets forsikring for den enkelte andelshaver.

Vi avventer fortsatt svar fra OBOS på dette.

Denne korrespondanse vil bli fremlagt på årsmøtet, dersom dere går videre med saken uten en skikkelig begrunnelse. Jeg antar at det er mange andelshavere som har interesse av hvordan styret behandler egne beboere i denne saken, og herunder at styret nekter beboerne å benytte borettslagets bygningsforsikring. Dette i strid med klare føringer fra Tryg forsikring, som har meddelt undertegnede at skaden åpenbart skal meldes på borettslagets forsikring. Hvorvidt andelshaver skal dekke egenandelen vil bero på om det foreligger ansvarsgrunnlag. Vi ber opplyst hva Sarah Kildebo skulle ha gjort for å avverge denne skaden.

Det vises til styrets utsagn:

*Når andelseier har valgt å melde dette inn som en forsikringssak, **i strid med tilbakemelding fra styret, istedenfor å dekke kostnaden selv** slik hennes ansvar etter borettslagets vedtekter tilsier, har hun åpenbart ansvar for medfølgende egenandel.*

Kostnaden i skadesaken var på minst kr 24.000,-. Dersom hun ikke hadde protestert så ville Sarah, grunnet feil informasjon fra styret, ha lidt et betydelig tap. Vi ser på saken med største alvor.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kildebo AS

Irene Kildebo

Advokat – Partner

KILDEBO

Doktor Hansteins gate 9, 3044 Drammen

Mob: +47 906 26 606

E-post: kildebo@kildeboas.no

CONFIDENTIALITY NOTICE:

This e-mail may contain confidential, priviledged information and is intended only for the individual named herein. If you are not the correct addressee you should not disseminate, distribute, copy or otherwise make use of this message. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete it from your system.

Fra: Høyden Borettslag <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Sendt: onsdag 18. oktober 2023 09:35
Til: Irene Kildebo <kildebo@kildeboas.no>
Kopi: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>; Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>
Emne: RE: SV: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei,
Borettslaget opprettholder kravet og vil be forretningsfører om å bistand til inndrivelse, herunder varsel om forliksklage.
Styret ikke påføre Borettslaget kostnader relatert til beboers bruk av felles forsikring til individuell skade.
Øvrige beboere har forholdt seg til vedtektenes vedlikeholdsansvar for egen bolig.

Mvh

Styret

Høyden Borettslag

Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN

Fra: "Irene Kildebo" <kildebo@kildeboas.no>
Sent: 09.10.2023 08:33
Til: "hoydenborettslag@styrerommet.no" <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Kopi: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>, Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>
Emne: SV: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei

Vi fastholder at kravet er avvist.

Det er ikke mulig for andelshaver å ha forsikring i forhold til vedlikeholdsansvaret i vedtektene, noe jeg regner med at styret (og i alle fall forretningsfører OBOS) er vel kjent med. Det er borettslagets forsikring som skal benyttes i slike tilfeller. Andelshavers innboforsikring vil aldri dekke slike skader (dekker bare innbo), og dette selv om andelshaver har innbo + forsikring. Det er urovekkende at styret i et borettslag tilknyttet OBOS går ut med slik informasjon til andelshaverne. Det er nå høyst sannsynlig slik at flere andelshavere har lidt tap grunnet slik feilinformasjon fra styret. Dersom styret eller forretningsfører er usikre på dette, så ber jeg om at dere kontakter Tryg forsikring direkte om dette.

Det er ingen automatikk i at andelshaverne skal dekke egenandelen når borettslagets forsikring benyttes. Når det gjelder kravet på å få dekket egenandel i denne saken, så viser jeg til det jeg har skrevet tidligere. Det er kontrollansvaret som gjelder, og plutselig vannskade ligger utenfor andelshavers kontroll.

Jeg mener alle andelshavere med slike varmtvannsberedere, snarest bør få installert waterguard. Det er ikke mulig for andelshaverne å forhindre slike akutte vannskader gjennom vedlikeholdsansvaret. Vi vil i alle fall undersøke denne muligheten for Sarah sin seksjon.

Håper vi kan ha en hyggeligere tone i denne saken, noe som ville være til det beste for alle. Det er bare å ringe meg om noe er uklart. Med ønske om en fortsatt fin dag.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kildebo AS

Irene Kildebo

Advokat – Partner

KILDEBO

Doktor Hansteins gate 9, 3044 Drammen

Mob: +47 906 26 606

E-post: kildebo@kildeboas.no

CONFIDENTIALITY NOTICE:

This e-mail may contain confidential, priviledged information and is intended only for the individual named herein. If you are not the correct addressee you should not disseminate, distribute, copy or otherwise make use of this message. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete it from your system.

Fra: Høyden Borettslag <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Sendt: søndag 8. oktober 2023 20:05
Til: Irene Kildebo <kildebo@kildeboas.no>
Kopi: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>; Grete Karin Kalve <grete.kalve@obos.no>
Emne: RE: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei,

Vi viser til korrespondanse i saken, herunder e-post til innbetalingsservice@obos.no datert 28.09.2023 hvor krav om dekning av egenandel i skadesak nr. 2301422, kr. 10.094,- avvises på vegne av andelseier Sarah Kildebo.

Andelseier har, i strid med borettslagets vedtekter, fått utbedret gammel varmtvannsbereder fra 2004 og tilhørende følgeskader etter lekkasje fra bereder under borettslagets forsikring.

Når andelseier har valgt å melde dette inn som en forsikringssak, i strid med tilbakemelding fra styret, istedenfor å dekke kostnaden selv slik hennes ansvar etter borettslagets vedtekter tilsier, har hun åpenbart ansvar for medfølgende egenandel.

Vi legger til grunn at andelseier gjorde seg kjent med borettslagets vedtekter ved erverv av sin andel og at hun også gjorde seg kjent med de tekniske installasjonene i egen bolig.

Det er korrekt som du fremhever at flere av varmtvannsberederne i borettslaget er plassert over nedsenket himling på bad. Himling på bad med overliggende bereder har inspeksjonsluke for ettersyn, vedlikehold og reparasjon.

Borettslaget består av 21 boliger. Flere beboere har etter eget initiativ ivaretatt sin vedlikeholdsplikt og utbedret egen bereder ved bytte av blandeventil eller utskifting av bereder. Dette er beboers ansvar jf. Borettslagets vedtekter.

Det er riktig at det har vært 3 andre, tilsvarende saker, hvorav borettslaget ikke i noen av sakene har dekket andelseiers egenandel når forsikring har vært benyttet.

Vedtekter for Høyden Borettslag pkt. 5 har følgende bestemmelse (vår understreking):

"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 slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, veg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(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. Vedtekter - Høyden Borettslag 4

(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, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. 5-2"

Som du selv fremhever i din e-post har andelseier ingen avtale med borettslagets forsikringsselskap. Skader som skal meldes til borettslagets forsikringsselskap skal meldes via borettslagets styre. Styret var klar i tilbakemelding til andelseier ved første kontakt i saken. Utbedring av eldre varmtvannsbereder og tilhørende følgeskader som følge av manglende vedlikehold eller reparasjon dekkes ikke av borettslagets polise. Dette uavhengig av om det skjer en plutselig utstrømming av vann fra varmtvannsberederen eller om den lekker pga manglende vedlikehold som for eksempel skifte av blandeventil.

På tross av dette tok andelseier direkte kontakt med Tryg og Tryg har dekket skaden.

Når andelseier, i strid med vedtektene, påfører borettslaget indirekte kostnad ved bruk av felles forsikring kan ikke andelseier under noen omstendighet stille borettslaget til ansvar for egne kostnader i saken, herunder egenandel.

Tvert imot kan borettslaget jf Lov om Burettslag § 5-13 velge å fremme skadebotansvar mot andelseier for eventuelle kostnader som borettslaget påføres som følge av hennes manglende vedlikehold av egen varmtvannsbereder.

Mvh

Styret

Høyden Borettslag

Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN

Fra: "Grete Karin Kalve" <grete.kalve@obos.no>
Sent: 03.10.2023 09:55
Til: Karoline Quam Helgesen <karolineqh@gmail.com>
Kopi: '"hoydenborettslag@styrerommet.no"' <hoydenborettslag@styrerommet.no>
Emne: 6207 Høyden Borettslag - Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei,

Videresender mail fra advokat vedrørende tilsendt faktura for egenandel forsikring.

Styret må svare advokat og gi meg en tilbakemelding om kravet skal krediteres.

Med vennlig hilsen
Grete Karin Kalve, Forvaltningsassistent

OBOS Region Bergen

Tlf:+4755942777 / 97517283

OBOS

Inger Bang Lunds Vei 4| Postboks 3, Spar Kronstadparken, 5819 Bergen
Telefon: | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

----- Original Message -----
From: kildebo@kildeboas.no
Sent: 28.09.2023 09:13:21
To: Innbetalingsservice@obos.no
Subject: Faktura bestrides Vestre Torggate 20 B

Hei

Det vises til vedlagte faktura til Sarah Kildebo for egenandel på borettslagets forsikring.

Vi har påtatt oss å representere Sarah Kildebo i denne saken.

Sarah Kildebo har ingen avtale med borettslagets forsikringsselskap. Krav mot andelshaver fra borettslaget, må da følge bestemmelsene i borettslagsloven § 5-13.

Vannskade oppstod akutt og ligger dermed utenfor Sarah Kildebo sitt kontrollansvar. Det foreligger dermed ikke rettslig grunnlag for å kreve egenandelen fra henne.

Slik vi har forstått det, er flere varmtvannsberedere i borettslaget plassert i taket på badene og det har tidligere oppstått skader som følge av dette. Dette har styret kjent til, uten at dette har blitt varslet beboerne.

Kravet avvises følgelig. Vi imøteser bekreftelse på denne e-posten om at kravet er bestridt.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kildebo AS

Irene Kildebo
Advokat – Partner

KILDEBO

Doktor Hansteins gate 9, 3044 Drammen
Mob: +47 906 26 606
E-post: kildebo@kildeboas.no

CONFIDENTIALITY NOTICE:
This e-mail may contain confidential, priviledged information and is intended only for the individual named herein. If you are not the correct addressee you should not disseminate, distribute, copy or otherwise make use of this message. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete it from your system.

Vedlegg:

- image001.png
- image002.png
- image003.jpg

Tryg

HØYDEN BORETTSLAG
v/OBOS
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO

Oktober 2023

FORSIKRINGSSKADER I BOLIGSELSKAPET/FORNYELSE AV FORSIKRINGSAVTALE

Tiden for fornyelse av boligselskapets forsikring i Tryg nærmer seg. I den forbindelse har vi tatt en gjennomgang av boligselskaper forvaltet/regnskapsførsel gjennom OBOS og forsikret hos Tryg, med hensyn til skadeutvikling – og vi har foretatt en vurdering av deres boligselskapsforsikring.

Vi ser at deres boligselskap utmerker seg med større skadeutbetalinger/ høyere skadehyppighet enn gjennomsnittet for sammenlignbare risikoer og forsikringer generelt for boligselskaper.

Som et ledd i vurderingen av neste års forsikringspremie har Tryg besluttet at premien for deres forsikring fra hovedforfall skal justeres opp med ca. 50% + indeks. Indeks for 2024 er 5,2%.

I den grad styret har igangsatt tiltak eller planlagt tiltak som kan snu denne negative trenden, vil dette kunne få betydning for vurdering av forsikringspremie nå og senere. Vi ber dere sende oss informasjon om dette slik at vi kan vurdere dette opp mot skadeutviklingen og anslått premiejustering.

Vi ønsker også å varsle om at gjentagende skadeproblematikk vil kunne medføre andre tiltak som økt egenandel eller at repeterende skadeårsaker kan helt eller delvis unntas fra dekning.

Ønsker dere bistand til vurdering av hvilke tiltak som kan være aktuelle i ditt boligselskap, anbefaler vi dere å ta kontakt med OBOS Prosjekt AS (www.obosprosjekt.no eller tlf 22 865796) som også kan bistå styret med en byggteknisk gjennomgang.

Skadeforebygging lønner seg på alle mulige måter.

Dersom dere er uenig i vår avgjørelse kan avgjørelsen påklages internt i Tryg, via kundeansvarlig, eller eksternt til Finansklagenemda, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo.

Vennlig hilsen
for Tryg Forsikring

Lars-Even Gangnæs
fagansvarlig/KAM OBOS
Tlf 918 32707
e-post: lars.even.gangnaes@tryg.no

Høyden Borettslag - Frittstående borettslag

Vedtekter

For Høyden Borettslag org nr 988 419 400

vedtatt på konstituerende generalforsamling 30.06.2005 og tilpasset ny lov om borettslag som trer i kraft 15.08.2005. Revidert og tilpasset ny bestemmelse i Borettslagsloven som trer i kraft 01.01.2020, vedtatt på generalforsmaling 14.05.2020. Revidert 20.04.22 vedtatt på generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagsloven §4-2(1).

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

(4) I tillegg har firma rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

(6) Utbygger kan eie usolgte leiligheter, midlertidig, med den hensikt å selge disse snarest.

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne internt i Borettslaget ingen forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 Ekteskapsloven §68 eller Husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra Styret.

(5) 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 slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, veg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(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, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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 andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. 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, ulovlig overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de 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 møteledelsens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av Generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fate 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 Generalforsmalingen med mer en halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan Generalforsamlingen på forhånd fastsette at 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsmalingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagsloven §§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 forholdet til Borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til Borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag (burettslagslova) av 06.06.2003 nr. 39.

BergenFiber | Vi leverer altibox

Tilbud på leveranse av Altibox til HØYDEN BORETTSLAG - Vestre Torggaten 20B

03.04.2024

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for **21** boenheter med en avtaletid på **5** år.

Altibox Flex M	Pris kr 599,- *per enhet, per måned. Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt.*
Etablering fibernett	Pris kr 0,- *Inkludert montering av hjemmesentral (wifi-punkt), dekoder. (ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)*

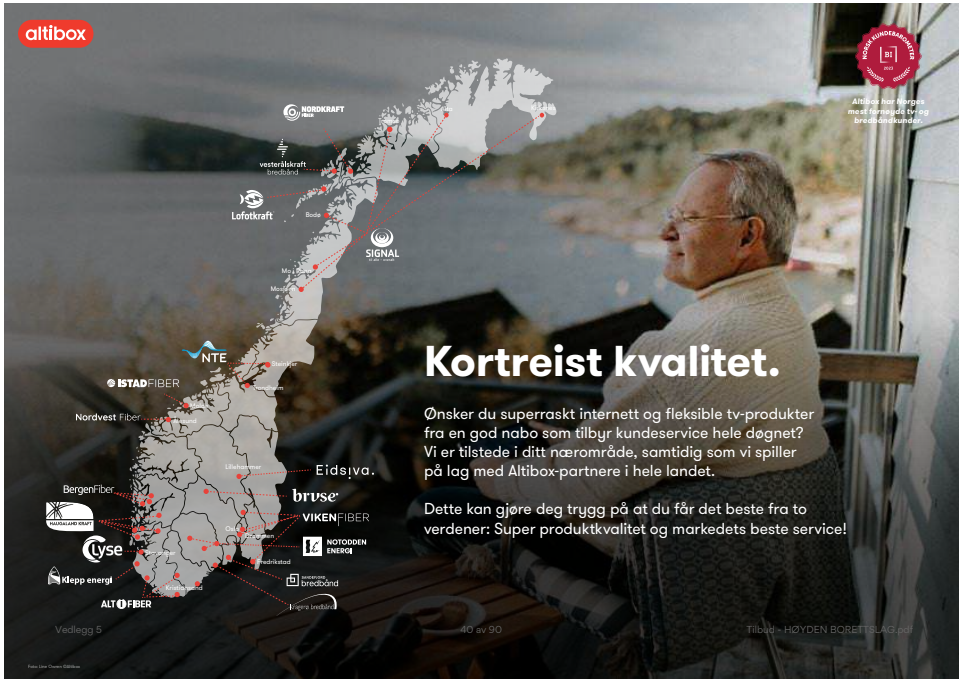
Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Alex Eilertsen
Selger

Mobil: +4741280139
Epost: alex.eilertsen@nimbus.no

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges.
Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.



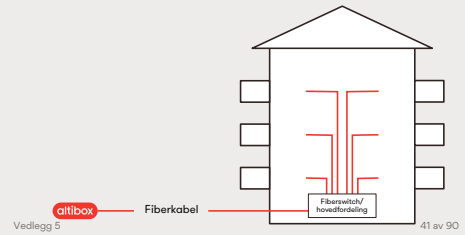
altibox

Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.

På nett. Med lysets hastighet.*

Fra oss får dere fiberbredbånd susende rett inn i hver enkelt boenhet. Dette gjør at dere ikke behøver å dele nettkapasiteten med andre, sikrer superrask hastighet og overlegen stabilitet.

Fiberen vi leverer holder lysets hastighet og kapasiteten er nesten ubegrenset.
I dag leverer vi internetthastigheter på inntil 10 000 Mbps, og mens øvrige bredbånds-teknologier har nådd sin maks-kapasitet, vil fiberen leve langt inn i fremtiden.



Vi vil bygge fiber til alle boenhetene.

Og etter endt avtaletid overtar boligselskapet bruks-retten til fiberkablene. Det gir dere mulighet til å bytte leverandør, eller kombinere flere leverandører, uten å måtte trekke nye kabler. Invester i digital infrastruktur!

*altibox.no/nett

altibox



Se fullstendig oversikt på neste side.

Full frihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med det innholdet du selv ønsker, ved bruk av et enkelt poengsystem.
Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

altibox



Full valgfrihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med de strømmetjenestene, sportspakkene og kanalene du selv ønsker ved bruk av et enkelt poengsystem. Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

Inkludert i ditt tv-abonnement følger også med et utvalg faste kanaler du ikke bruker poeng på. Resten av innholdet på skjermen får du velge selv. Rett og slett fordi vi vil gi deg mest mulig verdi for pengene. Velg det du vil ha, og bytt inn og ut, dersom behovet ditt endrer seg.

Se noen av strømmetjenestene på høyre side, og skann QR-koden eller sjekk **altibox.no/innholdsoversikt** for fullstendig oversikt over både faste kanaler og innhold som kan velges inn eller kjøpes.

Strømmetjenester for poeng og kjøp

Sportspakker for poeng og kjøp

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.

altibox

Faste kanaler 0 poeng

Strømmetjenester for poeng og kjøp

Sportspakker for poeng og kjøp

Valgfrie kanaler 1-3 poeng**

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.

**Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men kan velges ut og inn i tv-pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.



FLEX FORSIKRING

FORSIKRINGSPREMIE (ESTIMAT)

GENERELL INFORMASJON

Kundenavn :	Høyden Borettslag
Forsikringssted:	**Vestre Torggaten 20 B, 5015 Bergen**

FULLVERDI EIENDOM

Borettslagforsikring:

Antall etasjer:	4
Fullverdi:	51 237 900
Egenandel:	10 000
Premieestimat:	135 575
FG-Godkjent innbruddsalarm med varsling til vaktselskap?:	?
FG-Godkjent brannalarmanlegg med varsling til brannvesen?:	?
FG-Godkjent sprinkleranlegg? (sprinklerrapport må vedlegges):	Ukjent
Bygningskonstruksjon:	Mur
Yttervegger:	Mur
Gulv:	Mur
Yttertak:	Mur
Bærende konstruksjon:	Mur
Avstand til brannvesen:	Ikke oppgitt

Sum premieestimat p.a.: 135 575

Forbehold:

- Dette er kun en indikasjon på forsikringspremie basert på tilgjengelige opplysninger
- Dersom estimatet er av interesse, og dere kan verifisere opplysningene, kan Flex oversende et konkret tilbud.
- Estimatet er beregnet for borettslag med ingen skadeutbetalinger siste 5 år.
- Hvis det har vært skader, må vi få oversendt skadestatistikk fra løpende selskap og gjøre ny vurdering.
- Estimatet er gitt med utgangspunkt i Flex forsikring sine standardvilkår; *Generelle vilkår, Huseier Borettslag og Boligsameier¨*

Kort om Flex Forsikring:

Flex Forsikring AS er et uavhengig forsikringsagentur som leverer næringslivsforsikringer til det norske markedet gjennom agentavtaler med store og finansielt sterke forsikringsgivere
For mer informasjon se: https://flexforsikring.no/om-flex-forsikring/

FLEX FORSIKRING

Til den det måtte angå. Lysaker, 12.09.2023

Flex Forsikring er et lite selskap med representasjon fra store internasjonale forsikringsselskaper (Lloyd's etc. – se presentasjon lenger ned) og med høy egenkompetanse som tilbyr markedet personlig service og fleksibilitet.

Vi legger mye vekt på personlig service og du møter alltid en person når du kontakter oss, ingen digitale sentralbord eller masse tastetrykk.

Det samme gjelder vår skadebehandling som vi har valgt å ikke gjøre selv, men benytter ekstern og profesjonell skadebehandling via Sedgwick Norway (se presentasjon lenger ned).

Her er samme gode og personlige service som vi selv vektlegger veldig høyt. I alle våre forsikringsavtaler fremkommer tydelig informasjon til Sedgwick med kontaktinfo ved skader.

Våre kunder tar direkte kontakt med Sedgwick ved skader og selskapet har 24/7 servicetelefon. Vi bistår selvfølgelig også selv med kontakt til skadeselskapet hvis nødvendig.

Ved spesielle ønsker eller behov, kan det også opprettes egne rutiner med info m.m.for skadetilfeller.

Om Flex Forsikring

Flex Forsikring AS ble etablert i 2022 og har kontor på Lysaker utenfor Oslo.

Flex Forsikring er et registrert merkenavn for O2 Agency Solutions ApS, som er godkjent Lloyd's Coverholder, og som tilbyr forsikringsløsninger i Norge.

Sammen med internasjonale forsikringsselskaper tilbyr Flex Forsikring markedets beste forsikringer innen skade- og personforsikring. Som kunde hos oss får du personlig service, større fleksibilitet og flere forsikringer å velge mellom.

Høy kompetanse og fleksibilitet

Flex Forsikring har ansatte med lang fartstid fra flere av de store norske og utenlandske forsikringsselskapene. Vår høye kompetanse og fleksibilitet gjør oss til en slagkraftig aktør i det norske forsikringsmarkedet.

Flex Forsikring vil bli oppfattet som det fleksible selskapet med kort responstid, utmerket og personlig service og høy kvalitet. Selskapets kunder er geografisk lokalisert i hele Norge.

FLEX FORSIKRING

Forsikringsgivere – våre leverandører

Flex Forsikring AS er et uavhengig forsikringsagentur (Managing General Agent – MGA) som leverer næringslivsforsikringer til det norske markedet gjennom agentavtaler med store og finansielt sterke forsikringsgivere.

Samarbeidet mellom Flex Forsikring AS og våre forsikringsgivere kombinerer ekspertisen som finnes i store globale forsikringsselskap med vår lokale kunnskap, ekspertise og fremtidsrettede systemløsninger.

Forsikringsgiverne Flex Forsikring representerer tilfører det norske markedet risikokapasitet og skaper dermed konkurranse i et marked dominert av noen få store nordiske aktører. Flex Forsikring samarbeider kun med forsikringsgivere med stor finansiell styrke og med en finansiell styrke som en Standard & Poors eller A.M.Best A- rating eller bedre.

FLEX FORSIKRING HAR SAMARBEID MED SEDGWICK

Skadeoppgjør

Sedgwick er, med sine 27 000 ansatte i 65 land, verdens største uavhengige skadeoppgjørsselskap innen forsikring. Sedgwick har vært i markedet i mer enn 50 år internasjonalt.

For Sedgwick er den globale tilstedeværelsen viktig for å kunne bistå kundene så bredt som mulig i alle land, men enda viktigere er deres sterke lokale tilstedeværelse der nettopp du vil kunne behøve Sedgwick sin hjelp. Den lokale ekspertisen finnes i det norske datterselskap Sedgwick Norway AS, som med sine 40 ansatte har spisskompetanse på alle områder innen norsk skadeforsikring.

Sedgwick har også et omfattende nettverk av samarbeidspartnere over det ganske land for å sikre kunder og kunders kunder den beste og raskeste servicen i markedet.

Telefoner betjenes utelukkende av fagkyndige medarbeidere, og uten et mylder av tastevalg vil du få snakke med en av Sedgwick's eksperter direkte og med minimal ventetid.

Sedgwick Norway har kontorer i Asker utenfor Oslo.

De kan kontaktes pr.telefon eller ved å sende en e-post til info@sedgwick.com.

+47 64 80 80 72

info@sedgwick.com

Flex Forsikring AS Org.nummer : 928 634 442 Tl.f.: +47 900 20462
Postboks 2 Lilleaker Email : info@flexforsikring.no
0216 Oslo
Flex Forsikring er et registrert merkenavn for O2 Agency Solutions ApS, som er en godkjent Lloyd's Coverholder

FLEX FORSIKRING

Skulle det være noen spørsmål til dette, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Ref.også til våre hjemmeside : www.flexforsikring.no

Med vennlig hilsen
Flex Forsikring AS



Per Dahl
General Manager

Flex Forsikring AS
Postboks 2 Lilleaker
0216 Oslo
Org.nummer : 928 634 442
Email : info@flexforsikring.no
Tl.f.: +47 900 20462
Flex Forsikring er et registrert merkenavn for O2 Agency Solutions ApS, som er en godkjent Lloyd's Coverholder

FLEX FORSIKRING

NO S100:1

Huseier Borettslag og Boligsameie

Forsikringsvilkår av januar 2023

Dekning er levert av Flex Forsikring AS, som opptrer for og på vegne av Lloyd's Insurance Company S.A. etter kontrakts nr B1751I023122000

HUSEIER BORETTSLAG OG BOLIGSAMEIE
Vilkår av januar 2023

EIENDOM **8**

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR **8**

2 HVOR FORSIKRINGEN GJELDER **8**

3 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER **8**
3.1 Bygninger eiet av forsikringstaker 8
3.2 Inventar, løsøre og maskiner 8
3.3 Tilleggsdekning 8

4 HVA FORSIKRINGEN IKKE OMFATTER **9**

5 FORSIKRINGSSUMMER **10**
5.1 Fullverdi bygning 10
5.2 Førsterisiko 10

6 HVILKE SKADER SOM ERSTATTES OG HVILKE BEGRENSNINGER SOM GJELDER **10**
6.1 Brann 10
6.2 Vann, annen væske og gass 11
6.3 Tyveri 11
6.4 Kasko 12

7 SIKKERHETSFORSKRIFTER **13**
7.1 Brann 13
7.2 Vann, annen væske og gass 14
7.3 Snøtyngde 15
7.4 Tyveri 15
7.5 Dataregistre og programmer 15
7.6 Elektronisk utstyr 15

8 SKADEOPPGJØR **15**
8.1 Sikredes plikter ved skade 15
8.2 Egenandeler 16
8.3 Oppgjør med panthaver 16
8.4 Renter 16
8.5 Regress 16
8.6 Skjønn 16

9 ERSTATNINGSBEREGNING **17**
9.1 Bygning 17
9.2 Maskiner, inventar, løsøre og varer 18
9.3 Aldersfradrag 18
9.4 Prisstigning, husleietap og renter 19

10 NATURSKADE **19**
10.1 Hva forsikringen omfatter 19
10.2 Hva forsikringen ikke omfatter 19
10.3 Andre bestemmelser om naturskade 19

ANSVAR **21**

1 HVEM GJELDER FORSIKRINGEN FOR **21**

2 HVOR FORSIKRINGEN GJELDER **21**

3 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER **21**

4 HVA FORSIKRINGEN KAN OMFATTE **21**

5 HVA FORSIKRINGEN IKKE OMFATTER **21**

6 FORSIKRINGSSUM **22**

7 EGENANDEL **22**

8 HVORDAN KRAV FREMSETTES OG BEHANDLES **22**
8.1 Skademelding 23
8.2 Sikredes plikt til å bistå ved saksbehandlingen 23
8.3 Behandling av erstatningskrav 23

9 RENTER **23**

10 REGRESS **23**

11	**SIKKERHETSFORSKRIFTER**	**23**
11.1	Oppbevaring av brannfarlig væske og andre kjemikalier	24
11.2	Bedriftsansvar	24
12	**DEFINISJONER I ANSVARSFORSIKRING**	**24**
12.1	Skadebegrepet	24
12.2	Kontraktsansvar	25
12.3	Forurensning	25
12.4	Varme arbeider	25

UNDERSLAG 26

1	**HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**	**26**
2	**BESTEMMELSER OM NÅR FORSIKRINGEN GJELDER**	**26**
3	**HVA FORSIKRINGEN OMFATTER**	**26**
4	**HVA FORSIKRINGEN IKKE OMFATTER**	**26**
5	**FORSIKRINGSSUM**	**26**
6	**EGENANDEL**	**26**
7	**HVORDAN KRAV FREMSETTES OG BEHANDLES**	**27**
7.1	Skademelding	27
7.2	Anmeldelse til påtalemyndighet	27
7.3	Sikredes plikt til å avverge og begrense skade	27
7.4	Beregning og utbetaling av erstatning	27
8	**RENTER**	**27**
9	**REGRESS**	**27**
10	**SIKKERHETSFORSKRIFTER**	**27**
10.1	Generelle regler for underslagsforsikring	27
10.2	Spesielle regler for underslagsforsikring	28
11	**SÆRSKILTE VILKÅR - UNDERSLAG**	**28**
11.1	EDB-kriminalitet forvoldt av utenforstående	28

STYREANSVARSFORSIKRING 28

1	**HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**	**28**
1.1	Forsikringstaker	28
1.2	Sikrede	28
2	**HVOR FORSIKRINGEN GJELDER**	**28**
3	**HVA FORSIKRINGEN KAN OMFATTE**	**28**
4	**FORLENGET KONSTATERINGSPERIODE VED LIKVIDASJON OG OPPSIGELSE**	**29**
5	**HVA FORSIKRINGEN IKKE OMFATTER**	**29**
6	**FORSIKRINGSBELØPET**	**29**
7	**EGENANDEL**	**29**
8	**MELDING OM SKADE**	**29**
9	**FEILAKTIGE ELLER UFULLSTENDIGE OPPLYSNINGER**	**30**
10	**ENDREDE FORHOLD OG FAREØKNING**	**30**
11	**FORSIKRINGSTID OG FORNYELSE AV FORSIKRINGEN**	**30**

RETTSHJELPFORSIKRING 30

1	**HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**	**30**
2	**NÅR FORSIKRINGEN GJELDER**	**30**
2.1	Utgifter selskapet svarer for:	30
2.2	Utgifter selskapet ikke svarer for	31
3	**FORSIKRINGSSUM**	**31**
4	**EGENANDEL**	**31**
5	**SKADEOPPGJØR**	**31**

KOLLEKTIV ULYKKESFORSIKRING 32

1	**HVA FORSIKRINGSAVTALEN BESTÅR AV**	**32**
2	**DEFINISJONER**	**32**
2.1	Forsikringsbevis/ avtaledokument	32
2.2	Forsikringsvilkår	32
2.3	Forsikringstaker	32
2.4	Forsikrede	32
2.5	Sikrede	32
2.6	Ulykke	32
2.7	Medisinsk invaliditet	32
2.8	Grunnbeløpet	32
3	**HVEM FORSIKRINGEN OMFATTER**	**33**
4	**NÅR OG HVOR FORSIKRINGEN GJELDER**	**33**
5	**HVA FORSIKRINGEN DEKKER – FORSIKRINGSYTELSER**	**33**
5.1	Varig medisinsk invaliditet	33
5.2	Dødsfall	33
5.3	Behandlingsutgifter	33
6	**OPPGJØR**	**34**
6.1	Erstatningsoppgjør ved varig medisinsk invaliditet	34
6.2	Utbetaling av dødsfallerstatning	34
6.3	Renter	34
6.4	Opplysningsplikt	34
7	**BEGRENSNINGER OG SPESIELLE RISIKOER**	**35**
7.1	Generelle begrensninger	35
7.2	Fremkallelse av forsikringstilfelle	35
7.3	Spesielle begrensninger	35
8	**ENDRINGSBESTEMMELSER – FORNYELSE/ OPPSIGELSE AV MEDLEMSAVTALE/ AVTALEDOKUMENT**	**37**
9	**KLAGEINSTANS – NEMNDBEHANDLING**	**37**
10	**MELDEFRIST/ FORELDELSE**	**37**
11	**UTTREDELSE AV ULYKKESFORSIKRINGEN**	**37**

Forsikringsavtalen består av

- Forsikringsbeviset
- Forsikringsvilkårene og Generelle vilkår
- Forsikringsavtaleloven av 16. juni 1989
- Det øvrige lovverk

Teksten i forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkårene. Forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene gjelder foran lovbestemmelser som kan fravikes.

Disse vilkår gjelder for Flex Forsikring AS, heretter kalt selskapet.

Forsikringsforetaket (heretter kalt Selskapet):
Lloyd's Insurance Company S.A.
Bastion Tower
Marsveldplein 5/Place du Champs de Mars 5
BE-1050 BRUSSELS
Belgia
Org.nr. 925 749 052

Kontaktperson for Lloyd's Insurance Company S.A. i Norge:

Lloyd´s generalagent i Norge:
Espen Komnæs
c/o Advokatfirmaet Berngaard AS
Beddingen 8
0250 Oslo
Tlf: +47 22 94 18 00
E-post: espen.komnaes@berngaard.no

Alle henvendelser knyttet til disse forsikringsvilkår skal rettes til
Forsikringsforetakets agent:
Flex Forsikring AS
Postboks 2 Lilleaker
0216 Oslo
Tlf +47 90020462
E-post: info@flexforsikring.no
Web: www.flexforsikring.no
Org.nr. 928 634 442

EIENDOM

1 Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for den som er nevnt i forsikringsbeviset.

Ved forsikring av fast eiendom, gjelder forsikringen også for innehaver av tinglyst eiendomsrett, panterett og annen tinglyst sikkerhetsrett.

Ved eierskifte opphører forsikringen (dekningen løper i 14 dager etter eierskifte, jf. forsikringsavtaleloven § 7-2).

2 Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder på det sted som er nevnt i forsikringsbeviset.

3 Hva forsikringen omfatter

Forsikringens omfang er nærmere angitt i forsikringsbeviset og spesifikasjonen.

3.1 Bygninger eiet av forsikringstaker

Til bygning regnes også:

- elektriske tilførselskabler
- oljetank, drenskum og septiktank
- rør frem til kum/tank til offentlig ledningsnett, men ikke slike som hovedsakelig betjener maskiner og løsøre.

Følgende regnes ikke som del av bygning:
- spesiell byggeskikk og antikvarisk merverdi
- kunstnerisk utsmykning

3.2 Inventar, løsøre og maskiner

Forsikringen omfatter inventar, løsøre og maskiner inkl. kabler/fellesantenner tilhørende borettslaget/sameiet, med inntil kr 300.000. Høyere forsikringssum kan avtales.

3.3 Tilleggsdekning

Ved erstatningsmessig skade på objekter nevnt i pkt. 3.1 – 3.2 dekkes i tillegg:

3.3.1 Bygningsmessige forandringer/ påkostninger

Bygningsmessige forandringer/ påkostninger som er foretatt i avtaleperioden erstattes med inntil 10 % av bygningens premiegrunnlag. Verdiøkningen skal meldes til selskapet senest ved utløp av avtaleperioden.

3.3.2 Utgifter til prisstigning

Utgifter til prisstigning dekkes med inntil 20% av erstatningen på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks i normal gjenoppføringstid.

3.3.3 Merutgifter ved skadeutbedring på grunn av offentlige påbud

Merutgifter ved utbedring eller gjenoppføring av skadet bygning som skyldes offentlige påbud med hjemmel i lov eller forskrift dekkes av forsikringen med inntil kr 2.500.000 per skade. Høyere forsikringssum kan avtales.

Merutgiftene skal gjelde den skadde del av bygningen med mindre påbudet også omfatter uskadde bygningsdeler etter hovedombyggingsklausulen i bygningsloven.

Påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi selv om skaden ikke hadde inntruffet, dekkes ikke.

3.3.4 Utgifter til riving, rydding og bortkjøring

Utgifter til riving, rydding og bortkjøring av verdiløse rester erstattes med inntil kr 2.000.000 per skade, herav inntil kr 200.000 per skade for meromkostninger til fjerning, deponering og destruksjon av miljøfiendtlig avfall. For fjerning, deponering og destruksjon av miljøfiendtlig avfall må påbud være gitt med hjemmel i lov eller forskrift. Høyere forsikringssum kan avtales.

3.3.5 Husleietap

Husleietap erstattes med inntil 20% av bygningens premiegrunnlag. Tapet beregnes på grunnlag av leieinntekten for utleide lokaler, for egne lokaler på grunnlag av markedspris, og regnes inntil reparasjon eller gjenoppbygging har skjedd eller kunne ha skjedd, maksimalt 36 måneder fra skadedato.

Forsikringen omfatter også borettsinnehavers husleietap når leiligheten er ubeboelig etter en erstatningsmessig skade. Erstatningsgrunnlaget settes til markedsleien for en tilsvarende umøblert leilighet. Erstatningen gis av dette i den utstrekning og for det tidsrom leiligheten er ubeboelig som følge av bygningsskaden, begrenset oppad til en ansvarstid på 36 måneder. Til fradrag kommer sparte felleskostnader til borettslaget. Selskapet svarer ikke for økning i tap som skyldes at leiligheten ikke føres tilbake til den stand den hadde før skaden inntraff eller for økning i tap som skyldes disposisjoner gjort av borettslaget, borettsinnehaveren, et husstandmedlem eller borettsinnehaverens eventuelle leietaker.

3.3.6 Hageanlegg

Skade på hageanlegg, gjerde og flaggstang er dekket med inntil kr 100.000 per skade.

4 Hva forsikringen ikke omfatter

- Bygg under oppføring
- Anleggsarbeider
- Ting på bygge- og anleggsplass
- Penger og verdipapirer
- Båter, kjøretøy og arbeidsmaskiner med eget fremdriftsmaskineri. Forsikringen dekker likevel skader forvoldt ved bruk av motorkjøretøy som ikke omfattes av bilansvarsloven, dvs. kjøretøyer som ikke er bygd for større fart enn 10 km/t, og som er vanskelig å endre til større kjørefart.
- Skade eller økning av skade som direkte eller indirekte står i sammenheng med atomkjernereaksjoner, krig og krigslignende handlinger, enten krig er erklært eller ikke, terrorisme, opprør eller lignende alvorlige forstyrrelser av offentlig orden. Skade som følge av terrorhandlinger kan dog erstattes etter spesielle regler angitt i forsikringsbeviset.

  Ved terrorhandling forstås en rettsstridig, skadevoldende handling rettet mot allmennheten, herunder en voldshandling eller farlig spredning av biologiske eller kjemiske substanser, og som forstås å være utført i den hensikt å øve innflytelse på politiske, religiøse eller andre ideologiske organer eller for å fremkalle frykt.

5 Forsikringssummer

5.1 Fullverdi bygning

Fullverdiforsikret bygning er forsikret for inntil hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende bygning på skadestedet (gjenoppføringsprisen). Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, tas ikke med.

Premiegrunnlaget fastsettes av selskapet ved forhåndstakst, og reguleres etter prisindeks for bygning eller ved ny takst.

Tilbygg eller annen forandring som innvirker på bygningens gjenoppføringspris, omfattes av forsikringen og skal meldes til selskapet uten ugrunnet opphold.

Premieberegningsgrunnlaget er angitt i spesifikasjonen vedlagt forsikringsbeviset.

5.2 Førsterisiko

For poster med oppgitt sum i vilkåret og for poster betegnet som førsterisiko i forsikringsbeviset, settes erstatningsgrunnlaget, før fradrag av egenandel, inntil de oppgitte summer.

6 Hvilke skader som erstattes og hvilke begrensninger som gjelder

Selskapet svarer for plutselige skader på ting inntruffet i forsikringstiden. Hvilke skadetyper som omfattes av forsikringen fremgår av forsikringsbeviset.

6.1 Brann

6.1.1 Brann

Med brann menes ild som er kommet løs.

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.1.

6.1.2 Lynnedslag

Med lynnedslag menes at tingen enten direkte er truffet av lynet, eller at lynet synlig har slått ned mindre enn 200 m fra den skadde tingen og fulgt en leder til tingen.

6.1.3 Nedsoting fra permanent ildsted

6.1.4 Eksplosjon

Omfatter ikke skade som skyldes sprengningsarbeide på forsikringsstedet. Ved eksplosjon i maskin, transformator eller lignende dekkes følgeskaden, ikke den gjenstand som eksploderer med mindre eksplosjonen har sin årsak i en ytre hendelse.

6.1.5 Luftfartøy

Gjelder skade som oppstår ved at
- luftfartøy faller ned eller rammer ting
- ting faller ned fra luftfartøy

6.1.6 Vind svakere enn storm

Forsikringen omfatter skade som følge av vind svakere enn storm.

Unntatt er:
- skade på grunn av svak eller feilaktig konstruksjon eller råte.

6.1.7 Naturskade

Med naturskade forstås skade som direkte skyldes naturulykke, så som skred, flom, storm, stormflo, jordskjelv eller vulkanutbrudd. Se punkt 10 for utfyllende regler.

6.2 Vann, annen væske og gass

6.2.1 Utstrømming

Dekningen omfatter skade ved utstrømming av vann, annen væske eller gass fra bygnings rørledning med tilknyttet utstyr
- ved brudd eller lekkasje
- ved oversvømmelse fra slikt utstyr

Forsikringen dekker lekkasjeskader fra utstyr montert i bygningen, dog ikke skaden på selve utstyret med mindre skaden skyldes ytre påvirkning.

Unntatt er:
- tap av vann, annen væske, gass eller slokkemiddel
- skade som skyldes kondens eller søl
- skade som skyldes sopp eller råte
- skade på eller fra våtrom når dette ikke er vanntett
- skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk / innvendig nedløp
- skade som skyldes sviktende/ manglende drenering
- utgifter til tining av utvendig vannledning

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.2.

6.2.2 Annen vannskade

Dekningen omfatter også skade som følge av
- overvann som trenger inn i bygning direkte fra terrenget
- vann fra vann-, kloakk- eller overvannsledning
- oversvømmelse eller lekkasje fra kjøleskap eller akvarium

Unntatt er:
- skade som skyldes kondens eller søl
- skade som skyldes sopp eller råte
- skade som skyldes vann fra takrenne, utvendig nedløp samt utett forbindelse mellom tak og taksluk/ innvendig nedløp
- skade som skyldes sviktende/ manglende drenering
- skade som skyldes utett tak
- skade ved gradvis inntrenging av vann

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.2.

6.2.3 Utstrømming fra brannslokkingsapparat

Forsikringen dekker skader grunnet utstrømming fra brannslokkingsapparat.

6.3 Tyveri

Dekningen omfatter tyveri fra bygning eller rom i bygning, og hærverkskade forbundet med tyveri.

Unntatt er:
- skade ved tyveri og hærverk i bygning eller rom hvor det er alminnelig adgang
- skade ved tyveri og hærverk begått av ansatte
- utgifter til utskifting av låser hvis nøkler/ koder kommer på avveie

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.4 og 7.5.

6.4 Kasko

I tillegg til dekningene i punkt 6.1 – 6.3, omfattes også:

6.4.1 Elektriske fenomenskader

Med elektrisk fenomen menes kortslutning, lysbue, overslag og overspenning - også som følge av lyn og tordenvær.

Unntatt er elektrisk fenomen på
- elektrisk maskin eller apparat med driftsspenning over 1000 V
- telefonsentraler

Unntatt er også skade på elektronisk utstyr:
- som ikke tåler spenningsvariasjoner som normalt opptrer i nettet
- når leverandørens brukerveiledning ikke er fulgt
- når skaden kan erstattes under leverings- eller garantiavtale med leverandøren.

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.6.

6.4.2 Rørbrudd

Forsikringen dekker skade på røret ved bruddskade i bygnings rørledning.

Unntatt er:
- skade på utvendig ledning som ikke er lagt etter stedlige forskrifter
- bruddskade på takrenne, utvendige nedløp, taksluk for innvendig nedløp
- drensrør
- pumpe eller ledning for vannbasseng
- utgifter til tining av utvendig vannledning

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.2.

6.4.3 Annen skade

Selskapet svarer også for annen skade enn nevnt i punkt 6.1 - 6.4.2 med de begrensninger og unntak som er nevnt i disse punktene, dersom skaden har ytre årsak og rammer bygning, maskiner, inventar eller løsøre.

Unntak:
- skade som skyldes frost, jordtrykk, kondens, søl, sopp, råte, bakterier, dyr og insekter
- skade ved svinn eller setninger, sviktende fundamentering, konstruksjonsfeil, feilaktig bruk eller montasje, svak konstruksjon, materialfeil
- skade som er en naturlig følge av ordinær bruk eller gradvis forringelse
- skade som består i flekker, riper, avskallinger og lignende
- skade som skyldes datavirus, operatørfeil, feilprogrammering, hacking, worms, logiske bomber og lignende

Se sikkerhetsforskrift punkt 7.3.

6.4.4 Bruddskade på glass eller sanitærporselen

Forsikringen omfatter bruddskade på glassruter og sanitærporselen i rom i bolig, i boligens tilhørende lofts- og kjellerrom og i oppgang som bare fører til boliger.

Unntatt er:
- innredning, utstyr, glass og sanitærporselen som er spesielt montert for-, eller har tilknytning til-, ervervsvirksomhet
- utett isolerglass

6.4.5 Snøtyngde, snøpress, ras fra tak

Forsikringen omfatter skade som følge av snøtyngde, snøpress og ras fra eller på tak.

7 Sikkerhetsforskrifter

I forsikringsbeviset er det angitt at det til avtalen er knyttet bestemte sikkerhetsforskrifter. Sikkerhetsforskriftene gjelder også for eventuelle dekninger etter særskilt avtale (særskilte vilkår).

Dersom sikrede ved handling eller unnlatelse forsømmer å overholde sikkerhetsforskriftene, eller forsømmer å påse at de overholdes, kan retten til erstatning bortfalle eller reduseres, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8.

Identifikasjon med sikrede
Retten til erstatning kan også bortfalle eller reduseres dersom forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art, og av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten, samt arbeidsledere, herunder formenn og personer med tilsvarende stillinger.

7.1 Brann

7.1.1 Offentlige lover og forskrifter

Offentlige lover og forskrifter vedrørende bygningens beskaffenhet og bruk skal være fulgt. Dette gjelder særlig lov om brannvern og lov om tilsyn av elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, men også offentlige regler knyttet til den virksomhet som drives i bygningen.

De ansatte skal være orientert om brannforebyggende tiltak, bruk av slukkeutstyr og alarmer.

7.1.2 Slukkeredskaper

Slukkeutstyr skal forefinnes på avmerket plass i teknisk god stand. Kontroll skal foretas minst en gang per år, og utstyr skal tydelig merkes med angivelse av siste kontrolldag.

7.1.3 Branndører og brannlemmer

Branndører og -lemmer skal i alle tilfelle være lukket når bygget er forlatt. I vanlig arbeidstid kan branndører og -lemmer holdes åpne dersom de er utstyrt med automatisk lukkeinnretning. Slikt utstyr skal funksjonskontrolleres minst en gang per måned.

7.1.4 Elektriske anlegg og apparater

Feil og uregelmessigheter ved elektriske anlegg skal straks rettes i samsvar med gjeldende forskrifter. Provisoriske anlegg skal utføres og benyttes i samsvar med forskriftene.

7.1.5 Orden og renhold

Det skal være etablert faste rutiner for avfallshåndtering. Avfall og brennbart materiell skal håndteres og oppbevares på en slik måte at det ikke medfører påtenningsfare, selvantenningsfare eller brannspredningsfare, verken innendørs eller utendørs. Spesialavfall skal håndteres etter gjeldende forskrifter. Avfall som kan selvantenne og avfall som kan avgi brennbare gasser skal straks fjernes til betryggende sted eller legges i dertil godkjent beholder.

7.1.6 Plassering av avfallsbeholdere

Avfallsbeholdere skal være fastmontert/ fastlåst og minimum avstand til bygnings brennbare deler, vinduer eller åpninger skal være 10 meter. Ved solide låsordninger og gode låserutiner kan metallbeholdere plasseres nærmere bygning dersom dette ikke medfører påtenningsfare, selvantenningsfare eller brannspredningsfare.

7.1.7 Varme arbeider

Med varme arbeider forstås bygge-, installasjons- monterings-, demonterings- vedlikeholds-, reparasjonsarbeid og lignende arbeider der det benyttes varme, åpen ild, sveise-, lodde- eller slipeutstyr.

Alle som utfører varme arbeider utenfor faste spesielt tilrettelagte arbeidsplasser skal ha gyldig sertifikat som dokumenterer at de har gjennomgått godkjent opplæring.

Ved slikt arbeid gjelder følgende aktsomhetsregler:
- arbeidsstedet skal være ryddet for brennbart avfall, og brennbare materialer skal være tildekket, fjernet eller beskyttet
- brennbare bygningsdeler skal være kontrollert og beskyttet
- åpninger i gulv, vegger og tak skal være tettet
- godkjent slukkeutstyr, minimum 2 stk 6 kg ABC-slokkeapparater eller 1" brannslange påsatt vann frem til strålerøret skal være plassert lett tilgjengelig på arbeidsplassen
- mens arbeidet pågår og under pauser skal brannvakt være til stede og etterkontroll skal foretas umiddelbart, og tidligst 1 time etter at arbeidet er avsluttet.

Det henvises til særskilte egenandelsbestemmelser under punkt 8.2.

7.2 Vann, annen væske og gass

Utvendige ledninger må være lagt etter stedlige forskrifter.

Bygning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.

For bygninger som ikke er i bruk (ikke pågående aktivitet i bygningen), må det etableres tilsyn og kontroll.

Er bygningen fraflyttet (ikke i bruk og det vesentligste av inventaret fjernet) skal stoppekran være avstengt og ledninger og anlegg for vann og annen væske skal være nedtappet.

Dersom en del av en bygning er fraflyttet eller ikke er i bruk, må en påse at sikkerhetsforskriftene også gjøres gjeldende for denne del av bygningen.

7.3 Snøtyngde

Bygningskonstruksjoner skal tåle påregnelige påkjenninger. Ved ekstraordinære snøbelastninger må rydding av tak iverksettes. Når store nedbørsmengder er varslet og snøbelastningen allerede er høy, må tiltak i verksettes umiddelbart.

7.4 Tyveri

Bygning eller rom må være sikret og avlåst i henhold til Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnds regelverk, minimum B1 krav, der ikke annet er spesifisert.

Forsikringstaker må til enhver tid forvisse seg om, og treffe tiltak som sikrer, at bruk av nøkler skjer på en betryggende måte. Ved utlån av bygninger, skal det alltid utpekes en ansvarlig for avlåsing og annen sikring.

7.5 Dataregistre og programmer

Rutiner for sikkerhetskopiering av data og programmer må opprettes og vedlikeholdes. Det må foretas en til en kopiering (Image) av harddisken(e), det vil si operativsystem, applikasjoner, data og konfigurering slik at disse forefinnes i minst to eksemplarer, original og sikkerhetskopi. Disse skal oppbevares på atskilte datamedier og være maskinelt lesbare. Sikkerhetskopi av programvare skal oppdateres for hver programversjon.

Data lagret på datamedia skal forefinnes i tre generasjoner. Nødvendig underlag for rekonstruksjon av informasjon skal oppbevares. Sikkerhetskopi av data skal tas minst hver annen arbeidsdag. Kopiene skal oppbevares i annen bygning eller i låst dataskap. Skapet skal tilfredsstille krav til brannsikkerhet S120 DIS. Nøkler/ koder skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.

7.6 Elektronisk utstyr

Utstyret skal på 230V - 400V, signal- og telesiden være beskyttet mot overspenning og nettstøy, samt variasjoner/ brudd i nettspenningen.

På 230V – 400V siden skal det være installert grovvern i sikringstavle for utstyret og finvern i form av eksternt objektvern. Hovedmaskiner og servere inklusive enhet for sikkerhetskopiering skal være beskyttet med avbruddsfri strømforsyning (UPS). Batterikapasiteten for UPS må være tilstrekkelig slik at hovedmaskiner, servere og PC-er kan tas ned kontrollert. På signal og telesiden skal det være installert vern på tele- og signalkabler ved den enkelte enhet. Jording skal utføres etter leverandørens anvisning og i samsvar med Produkt- og Elektrisitetstilsynets regler på 230V - 400V, signal og teleside.

8 Skadeoppgjør

Forsikringsavtaleloven § 6-1 (erstatningsberegning) er fraveket, og bestemmelsene nedenfor gjelder i stedet.

Utlagte merverdiavgifter som sikrede kan føre til fradrag, jf. lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner mv., er ikke dekket etter denne avtalen.

8.1 Sikredes plikter ved skade

Når skade er inntruffet, skal sikrede melde fra til selskapet uten ugrunnet opphold.

Er det overhengende fare for at et forsikringstilfelle vil inntreffe, eller er et forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge eller begrense tapet.

Rett til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om grunnlaget for erstatningskravet, jf. forsikringsavtaleloven § 8-5.

Ved oppgjør skal sikrede gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelig for sikrede, og som selskapet trenger for å beregne sitt ansvar og utbetale erstatningen.

Brann-, tyveri-, og hærverkskader skal meldes til politiet.

8.2 Egenandeler

I ethvert skadeoppgjør trekkes den avtalte egenandelen fra brutto skadebeløp. Dersom ikke annet fremgår av forsikringsavtalen er egenandelen kr 6.000.

Egenandel ved naturskade er den egenandel som til enhver tid er fastsatt av departementet.
Ved varme arbeider trekkes en tilleggsandel på 10 % av skaden, minimum 0,5 G og maksimum 5 G (G = folketrygdens grunnbeløp).

8.3 Oppgjør med panthaver

Dersom selskapet utbetaler erstatning til panthaver gjelder følgende:
- erstatningen er begrenset til nedgangen i økonomisk verdi som følge av skaden og panthavers økonomiske interesse i objektet
- selskapet trer inn i panthavers sted i den utstrekning erstatning utbetales.

8.4 Renter

Selskapet betaler rente i henhold til lov om forsinket betaling for bygnings- og løsøreerstatningen fra 2 måneder etter at melding om skaden er gitt til selskapet. For andre erstatningselementer betales renter i henhold til forsikringsavtaleloven § 8-4.

8.5 Regress

Må sikrede forstå at selskapet kan få et regresskrav mot tredjeperson, skal sikrede gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet inntil selskapet selv kan ivareta det.

8.6 Skjønn

Dersom en av partene forlanger det, kan både forsikringsverdi og skade, og eventuelt andre spørsmål i forbindelse med skadeberegning, avgjøres ved skjønn.

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger sin skjønnsmann. Dersom noen av partene ønsker det, kan han velge særskilt skjønnsmann for bestemte ting eller bestemte spørsmål. Har en av partene skriftlig underrettet den andre om sitt valg, plikter denne innen en uke etter at han har mottatt underretningen å gi meddelelse om hvem han velger. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne på hans vegne av tingretten i den rettskrets hvor skjønnet foretas.

Før skjønnet velger de to skjønnsmennene en oppmann. Hvis noen av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor den kommune hvor forsikringstilfellet er inntruffet. Blir partene ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte som beskrevet i foregående avsnitt.

Skjønnsmennene skal innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsavtalen. De to skjønnsmennene foretar verdsettelsen uten at oppmannen tilkalles. Dersom de ikke blir enige, tilkalles oppmannen, som etter de samme regler avgir sitt skjønn over de punkter skjønnsmennene er uenige om.

Blir oppmannen tilkalt, beregnes erstatningen på grunnlag av dennes skjønn. Erstatningen skal likevel ikke ligge utenfor de grenser som de to skjønnsmenns verdsettelser vil medføre.

Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorar til oppmannen og mulige andre omkostninger ved skjønnet bæres av partene med en halvdel hver. Skjønnets verdsettelser er bindende for begge parter.

9 Erstatningsberegning

9.1 Bygning

9.1.1 Ved gjenoppføring eller reparasjon

Det forutsettes gjenoppføring til samme formål, og at det skjer innen 5 år.

Skaden settes til kostnaden ved reparasjon eller gjenoppføring til den samme, eller i det vesentlig samme stand som før skaden inntraff.

Gjenoppføringsprisen er det beløp det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre eller reparere tilsvarende, eller i det vesentlig tilsvarende ny bygning på forsikringsstedet. Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk tas ikke med ved fastsettelse av gjenoppføringsprisen.

Del/komponent som står for utskifting eller riving, erstattes etter sin omsetningsverdi, etter fradrag for kostnadene ved demontering/riving.

Dersom gjenoppføring eller reparasjon av bygningen vil medføre en økning i bygningens økonomiske verdi, er erstatningen begrenset til gjenoppføringsprisen med fradrag for den delen av verdiøkningen som overstiger 40 % av økonomisk verdi umiddelbart før skaden.

Verdiøkningen settes til forskjellen mellom en beregnet økonomisk verdi på skadedagen for en ny eller reparert bygning, til samme formål og til samme gjenoppføringspris etter skadedagens pris, og den skadde bygnings økonomiske verdi umiddelbart før skaden skjedde. Erstatningen settes dog ikke lavere enn økonomisk verdi før skade fratrukket netto nyttbar gjenverdi.

Selskapet kan bestemme hvem som skal foreta arbeidet i forbindelse med utbedring av skaden.

9.1.2 Uten gjenoppføring/reparasjon, eller gjenoppføring til annet formål

Dersom en bygning uansett årsak ikke gjenoppføres/repareres som beskrevet i punkt 9.1.1, settes erstatningen lik økonomisk verdi før skade med fradrag av eventuell netto nyttbar gjenverdi.

9.1.3 Bygninger som ikke kan omsettes

Bygningens økonomiske verdi før skaden fastsettes til bygningens gjenoppføringspris med fradrag for verdiforringelse av bygningskomponenter eller deler av komponenter på grunn av elde, bruk og annen fysisk forringelse, samt for ting som står for

utskifting. Ved gjenoppføring til samme formål settes økonomisk verdi etter skaden til gjenoppføringsprisen.

9.1.4 Bygning som står foran riving

For bygning som står foran riving, settes forsikringsverdien til økonomisk verdi av bygningens brukbare materialer, nedtatt og lagt ferdig for salg eller transport, etter fradrag for utgiftene til rivingen.

9.2 Maskiner, inventar, løsøre og varer

9.2.1 Ved reparasjon

Skaden settes til kostnaden ved reparasjon til samme eller i det vesentlig samme stand som før skaden, begrenset til fastsatt verdi etter pkt. 9.2.2 med fradrag av netto nyttbar gjenverdi.

Selskapet kan bestemme hvem som skal foreta arbeidet i forbindelse med utbedring av skaden.

9.2.2 Ved gjenanskaffelse

Verdien settes til gjenanskaffelsesprisen på skadedagen for utstyr med tilsvarende kapasitet og kvalitet. Det gjøres fradrag for følgende forhold:
- forringelse ved elde, bruk og annen fysisk slitasje. Ved vurderingen legges det vekt på utstyrets alder sett i forhold til antatt brukstid. Dette gjelder ikke i de tilfeller hvor det gjøres aldersfradrag i henhold til bestemmelsene i punkt 9.2.3.
- manglende modernitet

Selskapet kan bestemme hvor utstyret skal gjenanskaffes.

For utstyr som ikke gjenanskaffes innen 3 år etter skade settes forsikringsverdien til omsetningsverdi på skadedagen med fradrag av netto nyttbar gjenverdi.

9.3 Aldersfradrag

Ved elektrisk fenomenskade på mekaniske eller elektriske maskiner/apparater, unntatt elektronisk utstyr, gjøres et fradrag på 10 % for hvert år etter at gjenstanden ble tatt i bruk som ny. Maksimalt fradrag 80 %.

Ved bruddskade eller elektrisk fenomenskade på fyrkjele, eller for innretning for oppvarming eller avkjøling gjøres et fradrag på grunnlag av de totale reparasjonskostnadene med 5 % for hvert år, fra og med det 11. året etter at utstyret var tatt i bruk som nytt. Maksimalt fradrag 80 %.

Ved skade på rørledning, tanker og kummer av plast, fiberarmert plast, kobber, messing og rustfritt stål gjøres det fradrag med 3 % av de samlede reparasjonskostnader for hvert år de er over 20 år, maksimalt 80 %. Er nevnte utstyr av annet materiale gjøres det fradrag med 5 % av de samlede reparasjonskostnader for hvert år de er over 10 år, maks 80 %.

Ledning, tanker og kummer som er eldre enn 50 år erstattes ikke. Ved ulik alder på de skadde delene legges alderen på den delen som står først i årsakskjeden til grunn. Dersom dette ikke kan dokumenteres, legges den eldste delens alder til grunn.

Når aldersfradraget overstiger avtalt egenandel, brukes aldersfradrag i stedet for egenandel.

9.4 Prisstigning, husleietap og renter

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Prisstigning erstattes kun dersom skaden utbedres innen 5 år fra skadedagen for bygning, og innen 3 år for maskiner, inventar og løsøre. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, blir ikke tatt med.

Husleietap beregnes på grunnlag av leieinntekten med fradrag for innsparte utgifter.

I det samlede tap for prisstigning og husleietap skal det gjøres fradrag for opptjente renter av erstatningen.
periode

10 Naturskade

10.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen dekker brannforsikrede ting i Norge, som direkte skyldes naturulykker som skred, storm, stormflo, jordskjelv eller vulkanutbrudd, jf. naturskadeforsikringsloven.

I tillegg erstattes utgifter til flytting og midlertidig lagring av forsikrede ting med inntil kr 40 000.

Dersom forsikringen omfatter løsøre, erstattes penger og verdipapirer og utgifter til rekonstruksjon av yrkesmanuskripter, yrkestegninger, datalagre og lignende med til sammen inntil kr 5 000.

10.2 Hva forsikringen ikke omfatter

- Skade på skog eller avling på rot, varer under transport, motorvogn og tilhenger til bil, luftfartøy, skip og småbåter samt ting i disse, fiskeredskaper på fartøy eller i sjøen, utstyr i sjøen for produksjon av fisk, fisk i steng, lås eller dam, utstyr for utvinning av olje, gass eller andre naturforekomster på havbunnen.
- Skade på hageanlegg, vannbasseng, gjerde og flaggstang.
- Skade som alene rammer antenner, skilt, markiser og lignende.
- Skade som umiddelbart skyldes frost, tele, tørke, nedbør, snøtyngde eller isgang.
- Skade som umiddelbart skyldes dyr, insekter, bakterier, sopp, råte eller lignende.
- Skade på byggverk eller ting i dette når byggverket er oppført etter at vedkommende område ved tinglysning – i medhold av naturskadeloven § 22 – er erklært for særlig utsatt for naturskade, og skaden er av slik art som erklæringen gjelder.

Utgifter til forebygging, sikring, flytting eller andre tiltak som ikke skyldes direkte skade på forsikret byggverk eller løsøre dekkes ikke. Er forsikret ting skadet eller direkte truet ved utløst naturulykke, dekkes nødvendige redningsutgifter som omhandlet i forsikringsavtaleloven inntil gjenoppføringsprisen for bygning og inntil gjenanskaffelsesprisen for annet enn bygning.

10.3 Andre bestemmelser om naturskade

Blir det etter naturskade på byggverk tinglyst erklæring etter naturskadeloven § 22 om at eiendommen er særlig utsatt for naturskade, og utgiftene til utbedringen er 60 % eller mer av forsikringsverdien for det skadede byggverk, svares for den økning i skade som nekting av reparasjon/gjenoppbygging medfører.

Naturskadeerstatningen kan settes ned eller falle bort når
- Skadens inntreden eller omfang helt eller delvis skyldes svak konstruksjon i forhold til de påkjenninger tingen kan ventes å utsettes for, dårlig vedlikehold

eller tilsyn, eller når den skadelidte kan lastes for at han ikke forebygget skaden eller begrenset dens omfang.
- Ved avgjørelsen skal det legges vekt på skadelidtes forutsetninger for å innse hvilke tiltak som må stilles, hans mulighet for utbedring av mangelen og forholdene ellers. Avkorting skal ikke skje hvis den skadelidte bare er lite å legge til last.

Forsikringsselskapenes samlede ansvar ved en enkel naturkatastrofe er begrenset til et beløp fastsatt av kongen, for tiden kr 6,5 milliarder. Overstiger skadene denne grensen, må sikrede bære en forholdsmessig del av skaden.

Er det tvil om det foreligger naturskade eller om det er inntruffet en eller flere naturkatastrofer eller om betingelsene for avkortning på grunn av svak konstruksjon er tilstede, kan forsikringstaker eller selskapet forelegge spørsmålet for Ankenemnden i Statens Naturskadefond. Ankenemndas avgjørelse er endelig og kan ikke ankes.

ANSVAR

11 Hvem gjelder forsikringen for

Forsikringen gjelder for den som er nevnt i forsikringsbeviset.

12 Hvor forsikringen gjelder

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder forsikringen erstatningsansvar for skade som inntreffer i Norden og som pådras etter gjeldende rett i nordiske land.

13 Når forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder for det tidsrom som fremgår av forsikringsbeviset.

Forsikringen omfatte skader som er konstatert i forsikringstiden. Alle skader som skyldes samme begivenhet (serieskader), regnes som én skade og henføres til det tidspunkt da første skade ble konstatert. Ved serieskader gjelder de vilkår og den forsikringssum som var avtalt da første skade ble konstatert.

Er det voldt skade ved unnlatelse, regnes skaden som forårsaket den dag da den unnlatte handling senest måtte være foretatt om skaden skulle vært unngått.

14 Hva forsikringen kan omfatte

Forsikringen omfatter sikredes erstatningsansvar for skade på person eller ting sikrede kan pådra seg
- i egenskap av eier av fast eiendom
- i egenskap av byggherre når byggekostnadene ikke overstiger kr 2.000.000 per prosjekt

15 Hva forsikringen ikke omfatter

a) Erstatningsansvar som sikrede kan pådra seg for ansattes yrkesskade/ yrkessykdom, samt belastningslidelser.

b) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg for ikke-økonomisk skade (oppreisning) bøter og lignende.

c) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg i henhold til tilsagn, avtale, garanti eller kontrakt alene. Se under ”Definisjoner”, pkt 12.2.

d) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg for skade på ting i forbindelse med gravnings-, pelnings-, spuntings-, rivnings- eller sprengningsarbeid, når tingen befinner seg nærmere enn 5 meter fra arbeidsstedet. Skade som skyldes ras eller jordforskyvning er også unntatt.

e) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg for forurensning eller skade som følge herav, med mindre årsaken er plutselig. Skaden regnes ikke som plutselig når årsaken er rust, korrosjon eller langsomtvirkende prosesser som gradvis har forringet anlegg eller utstyr.

f) Ansvar for- og utgifter til bortkjøring, deponering eller destruksjon av giftige eller miljøfiendtlige stoffer, når sikrede forut for skaden hadde stoffet i sin besittelse eller var pålagt å ta hånd om dette.

g) Skade som rammer sikrede selv, eller erstatningsansvar som sikrede pådrar seg overfor medeier for skade på ting som eies i fellesskap, eller overfor mor/datterselskap eller virksomhet som disponeres av sikrede, eller hvor sikrede har mer enn 50% eierinteresser.

h) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg for skade på ting som sikrede eller noen på sikredes vegne bruker, har leiet, lånt eller mottatt i transport eller forvaring, har fått i oppdrag å reparere, montere, installere, forarbeide, behandle eller lignende.

i) Erstatningsansvar for tap som sikrede forsto eller burde forstå ville oppstå som følge av handlinger forårsaket før forsikringens ikrafttreden, jf. forsikringsavtaleloven § 3-1.

j) Erstatningsansvar for skade som direkte eller indirekte står i sammenheng med atomkjernereaksjoner.

k) Erstatningsansvar for personskade i forbindelse med bruk, behandling eller sanering av bygning eller ting som inneholder asbest.

l) Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg som eier, fører eller bruker av motorkjøretøy, luftfartøy, seilbåt eller motordrevet fartøy.

   Forsikringen dekker likevel erstatningsansvar som sikrede pådrar seg som eier, fører eller bruker motorkjøretøy som ikke omfattes av bilansvarsloven, dvs. kjøretøy som ikke er bygd for større fart enn 10 km/t, og som er vanskelig å endre til større kjørefart.

m) Erstatningsansvar for skade på ting ved sopp, råte eller på grunn av langsom inntrengning av fuktighet.

16 Forsikringssum

Med mindre annet fremgår av forsikringsbeviset, er selskapets samlede erstatningsplikt for alle skader konstatert i forsikringsperioden 10.000.000 inklusive redningsutgifter, jf. forsikringsavtaleloven § 6-4.

For erstatningsansvar sikrede pådrar seg i egenskap av byggherre, er selskapets samlede erstatningsplikt for alle skader konstatert i forsikringsperioden begrenset til avtalt forsikringssum, minimum 150 G (G= folketrygdens grunnbeløp).

Selskapets samlede erstatningsplikt for tingskader som skyldes gravnings-, sprengnings-, pelnings-, spuntings- eller rivningsarbeid er likevel begrenset til kr 2.000.000 i forsikringsperioden.

17 Egenandel

Med mindre annet fremgår av forsikringsbeviset, eller fremgår av særskilte vilkår, fratrekkes ved hvert skadetilfelle som omfattes av vilkårene en egenandel som utgjør kr 6.000.

18 Hvordan krav fremsettes og behandles

Utlagte merverdiavgifter som sikrede kan føre til fradrag, jf. lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner mv., er ikke dekket etter denne avtalen.

18.1 Skademelding

Er krav reist mot sikrede, eller kan det ventes at krav vil bli reist, plikter sikrede uten ugrunnet opphold å gi selskapet melding om kravet.

18.2 Sikredes plikt til å bistå ved saksbehandlingen

Når erstatningskrav er reist, plikter sikrede vederlagsfritt å gi selskapet alle opplysninger av betydning for sakens behandling samt å foretatt de undersøkelser, utredninger og analyser av tilgjengelig materiale som er av betydning for vurderingen av om det foreligger ansvar og eventuelt skadens omfang.

Sikrede plikter vederlagsfritt å stille til disposisjon vitner og sakkyndige blant de ansatte ved forhandlinger eller rettergang, og ellers når selskapet har bruk for dette.

18.3 Behandling av erstatningskrav

Uten samtykke fra selskapet må sikrede ikke innrømme erstatningsplikt eller forhandle om erstatningskrav. Sikrede skal overlate til selskapet å behandle saken dersom ansvaret etter kravstillerens begrunnelse omfattes av forsikringen.

Når erstatningskrav overstiger avtalt egenandel, tilligger det selskapet å
- utrede om erstatningsansvar foreligger
- forhandle med kravstilleren
- om nødvendig prosedere saken for domstolene
- betale den erstatning som overstiger egenandelen. Selskapet har rett til å betale enhver erstatning direkte til skadelidte
- betale påløpte renter selv om forsikringssummen derved overskrides

Er selskapet villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, dekker selskapet ikke videre utgifter som påløper.

19 Renter

Selskapet betaler renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling § 3.

20 Regress

Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter skaden, trer selskapet ved utbetaling av erstatning inn i sikredes rett mot tredjemann.

21 Sikkerhetsforskrifter

I forsikringsbeviset er det angitt at det til avtalen er knyttet bestemte sikkerhetsforskrifter. Sikkerhetsforskriftene gjelder også for eventuelle dekninger etter særskilt avtale (særskilte vilkår).

Dersom sikrede ved handling eller unnlatelse forsømmer å overholde sikkerhetsforskriftene, eller forsømmer å påse at de overholdes, kan retten til erstatning bortfalle eller reduseres, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8.

Identifikasjon med sikrede
Retten til erstatning kan også bortfalle eller reduseres dersom forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art, og av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten, samt arbeidsledere, herunder formenn og personer med tilsvarende stillinger.

21.1 Oppbevaring av brannfarlig væske og andre kjemikalier

21.1.1 Nedgravde tanker

Nedgravde tanker skal kontrolleres jevnlig ved at korrosjonsangrep kontrolleres i rengjort tank og veggtykkelse måles. Tank inklusive rørledninger tetthetsprøves med påtrykket luft eller vakuum. Første kontroll skal gjennomføres senest 15 år etter at tanken var ny og deretter senest hvert 5. år.

Tanker der veggtykkelsen er redusert med 50% eller mer kan ikke rekondisjoneres. Tilstand og kvalitetskontrollen inklusive målte veggtykkelser skal dokumenteres skriftlig.

For visse tanktyper kan kontroll alternativt gjennomføres ved slikt system for automatisk lekkasjeovervåkning som vist til i forskrift av 19. mars 1991 nr. 210 om tiltak for å hindre lekkasje fra nedgravd tank for brannfarlig væske klasse A (Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern), og forskrift av 31. januar 1997 nr. 102 om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker (Statens forurensningstilsyn, Oljevernavdelingen).

21.1.2 Overgrunns oppbevaringstanker

Stasjonære, overgrunns oppbevaringstanker skal være sikret med forsvarlig oppsamlingskum eller annet effektivt oppsamlingsarrangement for lekkasjer i henhold til forskrift av 7. desember 1982 nr. 1949 om tiltak for å hindre spill eller lekkasje fra stasjonære utendørs overgrunnstanker for oppbevaring av brannfarlig væske (Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern).

21.2 Bedriftsansvar

Følgende instruks gjelder som sikkerhetsforskrift, og inngår som en del av forsikringsavtalen:

- Når det av offentlig myndighet kreves autorisasjon av skytebas, skal det bare benyttes bas med slik autorisasjon. Skytebas må således ha de nødvendige sertifikater for utførelse av arbeidet, og følge de til enhver tid gjeldende forskrifter for bruk av eksplosive varer fastsatt av Direktoratet for Brann- og eksplosjonsvern.

- De nødvendige tillatelser for gjennomføringen av arbeidet skal være innhentet fra de offentlige myndigheter for vei, vann, kloakk, elektrisitet, telefon og telegraf.

- Den som er ansvarlig for arbeidet, herunder skytebas, skal sette seg nøye inn i grunnforholdene på stedet, og orientere sine folk om disse. Kart som viser rør- og kabeltraseer må innhentes fra de offentlige myndigheter. Man skal i forkant undersøke grunnmurer m.m. i nærheten av der det skal sprenges. Tidligere setningsskader må dokumenteres.

- Sikrede skal sørge for at utførende entreprenør har egen ansvarsforsikring som omfatter den type arbeid som skal utføres

22 Definisjoner i ansvarsforsikring

22.1 Skadebegrepet

Med skade forstås den fysiske skade på person eller ting. Personskade anses inntruffet hvis død, skade eller sykdom er påført en person. Med tingskade forstås tap av eller fysisk skade påført ting (herunder dyr og fast eiendom) når skaden er inntruffet.

Økonomisk tap påført tredjemann som følge av den fysiske skaden regnes som en del av denne.

22.2 Kontraktsansvar

Med ansvar som alene bygger på tilsagn, avtale, kontrakt eller garanti forstås:

- ansvar som går utover hva som følger av alminnelige rettsregler, men som sikrede ved kontrakt, avtale eller garanti likevel har påtatt seg å bære
- ansvar sikrede endelig må bære fordi sikrede har gitt avkall på sin rett til regress
- ansvar sikrede etter inntruffet skade har gitt tilsagn om å dekke til tross for at dette går utover hva sikrede kunne pålegges etter de alminnelige rettsregler
- ansvar for skade som skyldes at sikredes ytelse i henhold til kontrakt eller avtale er forsinket, uteblitt eller mangelfull
- ansvar for skade som i kontraktsforhold voldes på sikredes eget arbeid, ytelse eller entreprise eller på ting sikrede har solgt

22.3 Forurensning

Med forurensning forstås:

- tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller grunnen
- støy og rystelser
- lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndighetene bestemmer
- påvirkning av temperaturen

Som forurensning regnes også noe som kan føre til at tidligere forurensning blir til økt skade eller ulempe, eller som sammen med miljøvirkning som angitt foran er eller kan bli til skade eller ulempe for miljøet.

22.4 Varme arbeider

Med varme arbeider forstås bygge-, installasjons-, monterings-, demonterings-, reparasjons-, vedlikeholds-, og lignende arbeider hvor det benyttes åpen ild, oppvarming, sveise-, skjære-, lodde- og/eller slipeutstyr.

UNDERSLAG

1 Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for den virksomhet som er nevnt i forsikringsbeviset og omfatter alle styremedlemmer og varamedlemmer.

2 Bestemmelser om når forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder for det tidsrom som fremgår av forsikringsbeviset og omfatter tap som er forårsaket av handlinger foretatt i forsikringstiden.

Selv om handlingen er foretatt i forsikringstiden, omfatter forsikringen ikke handlinger som har tjent til å dekke tap som allerede var oppstått da forsikringstiden begynte.

3 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen dekker sikredes økonomiske tap som skyldes
- underslag
- tyveri
- bedrageri
- utroskap
- dokumentfalsk

gjort av de personer som omfattes av forsikringen, jf. pkt 1.

4 Hva forsikringen ikke omfatter

- tap som er forårsaket av handlinger foretatt mer enn 2 år før tapet meldes
- tap som skyldes straffbare handlinger som er begått etter at sikrede oppdaget forsikringstilfellet, med mindre det godtgjøres at sikrede ikke kunne forhindre tapet. Det samme gjelder dersom grov uaktsomhet fra sikredes side er årsak til at forsikringstilfellet ikke ble oppdaget
- tap hvor forholdet ikke blir meldt til påtalemyndigheten

5 Forsikringssum

Den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset angir maksimal erstatningsplikt for det samlede tap som sikrede er påført i hvert skadetilfelle. Hvis ikke annet er avtalt er forsikringssummen kr 200.000.

Det betraktes som ett skadetilfelle i relasjon til forsikringssum og egenandel når samme eller flere personer i samarbeid foretar flere handlinger som selskapet svarer for, selv om handlingene er fortatt i forskjellige forsikringsår. Dersom forsikringssummen blir forhøyet i tiden mellom første og siste handling, er ansvaret begrenset til den forsikringssum som var avtalt da handlingen ble begått.

6 Egenandel

Med mindre annet fremgår av forsikringsbeviset, fratrekkes ved hver skade som omfattes av vilkårene en egenandel som utgjør kr 6.000.

7 Hvordan krav fremsettes og behandles

7.1 Skademelding

Får sikrede mistanke om eller kjennskap til uredelighet som kan medføre tap, plikter sikrede uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til selskapet.

Fremmes det erstatningskrav, plikter sikrede på egen bekostning å dokumentere tapet, samt legge frem bøker, regnskap og andre dokumenter og opplysninger. Sikrede plikter også om nødvendig å møte ved forhandlinger eller rettergang.

7.2 Anmeldelse til påtalemyndighet

Fremmes krav i henhold til forsikringsavtalen, skal sikrede straks melde forholdet til påtalemyndigheten.

7.3 Sikredes plikt til å avverge og begrense skade

Har sikrede kjennskap til at en person som omfattes av forsikringen har foretatt handlinger som har medført, eller som kan ventes å medføre tap for sikrede, plikter sikrede å ta forholdsregler med sikte på å begrense skadevirkningene og å avverge ytterligere tap, jf. forsikringsavtaleloven § 4-10.

7.4 Beregning og utbetaling av erstatning

Så lenge det offentliges behandling av en eventuell straffesak ikke er avsluttet, kan ingen erstatning kreves utbetalt.

Ved beregningen av tapet skal det gjøres fradrag for beløp sikrede kan motregne overfor den som har begått handlingen.

8 Renter

Selskapet betaler renter i henhold til forsikringsavtaleloven § 8-4.

9 Regress

Sikrede plikter å fremsette regresskrav overfor den skyldige for eget udekket tap og selskapets erstatningsutbetaling, samt å holde selskapet løpende orientert om sakens utvikling. Det innfordrede beløp fordeles forholdsmessig mellom sikrede og selskapet.

10 Sikkerhetsforskrifter

10.1 Generelle regler for underslagsforsikring

I forsikringsbeviset er det angitt at det til avtalen er knyttet bestemte sikkerhetsforskrifter. Sikkerhetsforskriftene gjelder også for eventuelle dekninger etter særskilt avtale (særskilte vilkår), og eventuelle sikkerhetsforskrifter inntatt i den enkelte dekning.

Dersom sikrede ved handling eller unnlatelse forsømmer å overholde sikkerhetsforskriftene, eller forsømmer å påse at de overholdes, kan retten til erstatning bortfalle eller reduseres, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8.

Identifikasjon med sikrede
Retten til erstatning kan også bortfalle eller reduseres dersom forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art, og av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten, samt arbeidsledere, herunder formenn og personer med tilsvarende stillinger.

10.2 Spesielle regler for underslagsforsikring

Forsikringen gjelder under forutsetning av at regnskaper med videre blir ført og revidert i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Sikrede plikter straks å gi selskapet melding om forholdet dersom en person som omfattes av forsikringen beviselig har begått en forbrytelse som faller inn under vilkårene for underslagsforsikringen, selv om sikrede ikke gjør krav på erstatning fra selskapet.

Sikrede plikter straks å melde forbrytelser som faller inn under vilkårene for underslagsforsikringen til påtalemyndigheten. Forsømmes det, bortfaller retten til erstatning fra selskapet.

11 Særskilte vilkår – underslag

11.1 EDB-kriminalitet forvoldt av utenforstående

Forsikringen er utvidet til å omfatte tap i egen formue forvoldt av utenforstående ved inntrengen i sikredes EDB-anlegg.

STYREANSVARSFORSIKRING

12 Hvem forsikringen gjelder for

12.1 Forsikringstaker

Forsikringstaker er den som er oppgitt i forsikringsbeviset.

12.2 Sikrede

Som sikrede anses styremedlemmer og varamedlemmer i det borettslag/ boligsameiet som er nevnt i forsikringsbeviset.

13 Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder i Europa.

14 Hva forsikringen kan omfatte

Forsikringen omfatter krav om personlig betalingsansvar rettet mot den sikrede for dennes opptreden i egenskap av styremedlem såfremt sikrede er erstatningsansvarlig for krav som gjelder ren formuesskade og kravet er hjemlet i lov eller forskrift.

Med ren formuesskade forstås økonomisk tap som ikke er oppstått som følge av skade på person eller ting.

Forsikringen omfatter bare ovenfor angitte krav

a) som fremsettes mot den sikrede eller forsikringstaker i forsikringsperioden eller i den eventuelt forlengede konstateringsperioden, jf. pkt. 4.

b) som fremsettes senere enn det som følger av pkt. 3a, forutsatt at den sikrede eller forsikringstaker rapporterer kjennskap til skade eller forhold der det er rimelig grunn til å tro at erstatningskrav kan bli fremsatt. Rapport må være mottatt av selskapet innen utgangen av forsikringsperioden eller i den eventuelle forlengede konstateringsperioden.

15 Forlenget konstateringsperiode ved likvidasjon og oppsigelse

Dersom selskapet eller forsikringstaker ikke fornyer avtalen kan forsikringsdekningen utvides i henhold til forsikringsvilkårene for krav som fremsettes under den forlengede konstaterinsperioden, men som har sitt utspring i handling eller unnlatelse før ordinær forsikringsperiode utløper.

Selskapet avgjør om utvidet oppdagelsesperiode skal innvilges. Utvidet dekning kan bare innvilges dersom selskapet får skriftlig melding om dette og tilleggspremien er betalt innen 30 dager etter utløp av ordinær forsikringsperiode.

16 Hva forsikringen ikke omfatter

Forsikringen gjelder ikke for:

a) krav som følger av skade som sikrede selv har forårsaket ved forsett, eller der den forsikrede forsettlig har overtrådt lov eller forskrift.

b) krav som følger av at den sikrede har påtatt seg konsulentoppdrag og lignende eller opptrådt som rådgiver for forsikringstaker mot særskilt godtgjørelse ut over ordinært honorar eller lønn

c) krav som følge av skade eller handling som har medført skade og som den sikrede kjente til eller burde kjent til ved inngåelsen av forsikringsavtalen

d) krav som følger av miljøskade eller brudd på miljølovgivningen

e) bøter, dagmulkt og lignende

17 Forsikringsbeløpet

Forsikringsgivers samlede erstatningsansvar etter denne forsikring er begrenset til kr 1.000.000.

Dersom kravet fremsettes etter at forsikringen er opphørt, men rapport som nevnt i pkt 4 b) er sendt selskapet i tide, vil en ved skadeoppgjør legge til grunn forsikringsbeløpet for det tidspunkt da selskapet første gang mottok rapport om forholdet.

Dersom flere krav rettes mot en eller flere av de sikrede, eller flere krav rettes mot en av de sikrede og kravet bygger på vesentlig samme grunnlag er disse å betrakte som én skade.

18 Egenandel

Med mindre annet fremgår av forsikringsbeviset fratrekkes ved hvert tilfelle som omfattes av forsikringsvilkårene en egenandel som utgjør kr 6.000.

19 Melding om skade

Når den forsikrede eller forsikringstaker mottar eller får kjennskap til skade eller forhold der det er rimelig grunn til å tro at erstatningskrav kan bli fremsatt, skal dette uten ugrunnet opphold meldes til selskapet, jf. forsikringsavtaleloven § 8-5.

Enhver av de sikrede har rett til å anmelde skaden.

20 Feilaktige eller ufullstendige opplysninger

Premie og forsikringsvilkår er basert på de opplysninger som fremlegges ved tegning av forsikring eller ved fornyelsen av denne.

Har den sikrede unnlatt å gi opplysninger eller gitt opplysninger som han eller hun innså eller burde innsett var feilaktige eller ufullstendige, vil forsikringen helt eller delvis ikke dekke krav som grunner på eller er en følge av handling eller forhold som det er unnlatt å gi, eller gitt feil opplysninger om.

Begrensningen i annet ledd gjelder bare for den sikrede som har unnlatt å gi eller har gitt feil opplysninger.

21 Endrede forhold og fareøkning

Endres de forhold som ligger til grunn for forsikringen, og kan forandringen øke risikoen for skade, skal den sikrede uten ugrunnet opphold gi melding om dette til selskapet. Unnlater den sikrede å gi sådan melding, vil forsikringsgivers ansvar begrenses til det som ville ha vært tilfellet om risikoen ikke hadde endret seg.

22 Forsikringstid og fornyelse av forsikringen

Forsikringen gjelder for den periode som er oppgitt i forsikringsbeviset.

Ved utløp av forsikringsperioden opphører forsikringen å gjelde med mindre forsikringstaker senest 30 dager før forfallsdato sender søknad om fornyelse av forsikringsavtalen og selskapets siste årsberetning til selskapet. Fornyet forsikringsperiode starter tidligst på det tidspunkt selskapet innvilger søknad om fornyelse.

RETTSHJELPFORSIKRING

23 Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for den som er nevnt i forsikringsbeviset, dog ikke for den enkelte eier, eller det enkelte medlem.

24 Når forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder tvister som har oppstått mens forsikringen var i kraft. Tvisten må høre inn under de alminnelige domstoler eller husleieretten.

24.1 Utgifter selskapet svarer for:

- Når sikrede er part i en tvist, dekker forsikringen nødvendige utgifter til advokat, retten sakkyndige og vitner
- Utgifter til sakkyndige som ikke er oppnevnt av retten, dekkes bare når utgiftene på forhånd er godkjent av selskapet. Utgifter til vitner dekkes bare ved hovedforhandlinger og bevisopptak. Idømte saksomkostninger dekkes ikke. Rettsgebyr i ankeinstans dekkes heller ikke. Bestemmelsen om anke gjelder også ved bruk av andre rettsmidler. Tilkjente saksomkostninger går til fradrag, med mindre sikrede kan godtgjøre at motparten ikke er søkegod.
- Inngås forlik ved at sikredes krav i det vesentlige er tatt til følge eller etter at sikrede ved dom har blitt tilkjent saksomkostninger, må sikrede på forhånd ha godkjennelse fra selskapet dersom det skal avtales i forliket at hver av partene skal bære sine saksomkostninger. Uten slik godkjennelse, går tilkjente saksomkostninger til fradrag i erstatningen.

24.2 Utgifter selskapet ikke svarer for

- tvist som har sammenheng med sikredes næringsvirksomhet
- tvist som alene hører inn under namsmyndighetene, med mindre det dreier seg om tvist i husleieforhold
- tvist som gjelder inkassosak hvor fordringen er ubestridt, gjeldsforhandlingssak og sak som gjelder konkurs- eller akkordforhandlinger dersom sikrede er konkurs eller akkordskyldner
- tvist som gjelder motorkjøretøy, arbeidsmaskin med eget fremdriftsmaskineri eller når sikrede er part i egenskap av eier, fører eller bruker av slik.

  Forsikringen dekker likevel tvist som gjelder motorkjøretøy som ikke omfattes av bilansvarsloven, dvs. kjøretøy som ikke er bygd for større fart enn 10 km/t, og som er vanskelig å endre til større kjørefart.
- straffesak, ærekrenkelsessak og erstatningskrav i slike saker, samt sak om erstatningsplikt etter skadeserstatningsloven § 3-3 (visse personlige krenkinger) og § 3-6 (krenking av privatlivets fred)
- ekspropriasjonssak eller skjønnssak hvor sikrede søker å erverve rettighet over annen eiendom
- tvist som gjelder offentlig forvaltningsvedtak. Dog dekkes utgifter ved søksmål når den administrative klagemulighet er fullt ut utnyttet. I tilknytning til søksmål er enhver utgift pådratt under forvaltningsbehandlingen unntatt fra dekning
- tvist hvor sikrede er part i styre eller styremedlem

25 Forsikringssum

Med mindre annet fremgår av forsikringsbeviset, er selskapets samlede erstatningsplikt for hver tvist begrenset til 5 G. Dette gjelder selv om det er flere parter på hver side, og også om partene eller den/ de sikrede har rettshjelpforsikring i flere selskap.

26 Egenandel

Egenandelen er 25% av de dekningsmessige utgiftene, minimum kr 6.000.

27 Skadeoppgjør

Dersom sikrede vil søke erstatning under rettshjelpforsikringen, må selskapet underrettes snarest mulig og senest et år etter at advokat er engasjert. Underretning skal skje skriftlig. Dersom advokat benyttes under den offentlige forvaltningsbehandlingen eller for særdomstol, regnes fristen fra det tidspunktet hvor den offentlige forvaltningsbehandlingen er fullt utnyttet eller saken bringes inn for de alminnelige domstoler.

Sikrede velger selv advokat som etter sakens art og sikredes bosted passer for oppdraget.

Sikrede plikter å begrense utgiftene til rettshjelp mest mulig og bære selv omkostninger forårsaket uten rimelig grunn. Er det flere parter på samme side med likeartede interesser, kan selskapet kreve at disse benytter samme juridiske og tekniske bistand.

Selskapet skal bli holdt underrettet om omfanget av de utgifter som kreves dekket under forsikringen. Sikrede skal informere om hvilke utgifter som har påløpt under

eventuell behandling i særdomstol, eller under eventuell forvaltningsbehandling av klage på offentlig forvaltningsvedtak.

Ved krav om oppgjør har selskapet rett til å få dokumentert hvordan advokaten har beregnet sitt salær. Spørsmål om utgiftenes rimelighet kan forelegges Den Norske Advokatforening. Det kan kreves at sikrede begjærer salæret fastsatt av retten i henhold til tvistemålslovens § 52.

KOLLEKTIV ULYKKESFORSIKRING

28 Hva forsikringsavtalen består av

- Forsikringsavtaleloven (FAL) og øvrige lovverk med mindre dette er fraveket i vilkårene
- Forsikringsbevis/ avtaledokument og forsikringsvilkår (se pkt 2.1)

29 Definisjoner

29.1 Forsikringsbevis/ avtaledokument

Avtaledokumentet er det dokument som undertegnes av partene, og som uttrykker arbeidsgiverens tilslutning til den kollektive ulykkesforsikringen i selskapet og selskapets overtakelse av forsikringsansvaret.

I avtaledokumentet skal fremgå fra hvilket tidspunkt forsikringen overtas og de regler som gjelder for oppsigelse av avtalen.

29.2 Forsikringsvilkår

Med forsikringsvilkår menes vilkårene i dette dokument.

29.3 Forsikringstaker

Med forsikringstaker menes det borettslag/ sameie som har inngått gruppeavtalen om kollektiv ulykkesforsikring med selskapet

29.4 Forsikrede

Med forsikrede menes de hvis liv eller helse forsikringen knytter seg til.

29.5 Sikrede

Med sikrede menes den som har rett til å få utbetalt erstatning.

29.6 Ulykke

Med ulykke forstås skade på legemet forårsaket av en plutselig og uforutsett ytre hendelse.

29.7 Medisinsk invaliditet

Med medisinsk invaliditet forstås varig og betydelig skade av medisinsk art. Invaliditetsgraden fastsettes på grunnlag av Sosialdepartementets invaliditetstabell med tilhørende retningslinjer.

29.8 Grunnbeløpet

Med G menes det grunnbeløp som til enhver tid er fastsatt av Stortinget jf. folketrygdloven § 6-2.

30 Hvem forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter eiere og beboere i borettslaget/ sameiet.
Forsikringen opphører for den enkelte eier/ beboer når vedkommende fyller 70 år.

31 Når og hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder:
Under utøvelse av dugnadsarbeid som er organisert av borettslaget/ sameiet og som omfatter utvendig arbeid og/ eller dugnadsarbeid i felleslokaler.

32 Hva forsikringen dekker - forsikringsytelser

Ytelser tilstås ved ulykker/ ulykkesskader som fører til varig medisinsk invaliditet og dødsfall eller medfører behandlingsutgifter.

32.1 Varig medisinsk invaliditet

Ulykkesskade som fører til varig medisinsk invaliditet gir rett til en erstatning på maksimalt kr 500.000, med mindre annen erstatningssum er avtalt og uttrykkelig fremgår av forsikringsbeviset. Full erstatning ytes når invaliditetsgraden er fastsatt til 70% eller mer. Ved lavere invaliditet reduseres erstatningen forholdsmessig.

Graden av invaliditet fastsettes på grunnlag av Sosialdepartementets invaliditetstabell med tilhørende retningslinjer.

32.2 Dødsfall

Ved dødsfall som følge av ulykkesskade ytes en erstatning på kr 200.000. Samlet erstatning ved invaliditet og død begrenses til 500.000 Utbetaling av dødsfallerstatning skjer til dødsboet.

32.3 Behandlingsutgifter

Medfører ulykkesskaden utgifter til behandling av personskaden, erstattes nødvendige utgifter til:

- lege og tannlege. Tannskade som følge av spising er unntatt. Forsikringen omfatter også første permanente tannbehandling (bro, kroner osv.) selv om behandlingen skjer senere enn 2 år etter skadedagen. Oppgjør for slike utgifter skal likevel foretas innen 2 år fra skadedagen på grunnlag av omkostningsoverslag fra tannlege eller tanntekniker
- forbindingssaker og medisin foreskrevet av lege eller tannlege
- proteser
- behandling og forpleining i sykehus, samt fysikalsk behandling når den er foreskrevet av lege for kurativ behandling
- reise til og fra hjemstedet for behandling hos lege, tannlege og fysioterapeut eller forpleining på sykehus som nevnt ovenfor. Erstatningen begrenses til utgifter ved rimeligste transportmiddel når det tas hensyn til skadedes tilstand
- utgifter til opphold i hotell, rekonvalesenthjem eller lignende erstattes ikke
- den forsikrede plikter å legge frem legitimert oppgave over de utgifter som kreves erstattet, og har bare krav på erstatning for den del av utgiftene som overstiger det som kan kreves fra annet hold

- behandlingsutgifter betales i inntil 2 år fra skadedagen begrenset til 0,1 G. Fra disse erstatninger trekkes en egenandel på kr 500.

33 Oppgjør

33.1 Erstatningsoppgjør ved varig medisinsk invaliditet

Når legens sluttattest og de øvrige nødvendige legitimasjoner er mottatt, beregnes og utbetales erstatningen.

Har ulykkesskaden innen 3 år medført invaliditet som antas å bli livsvarig skal det betales erstatning for invaliditet på grunnlag av den sum som er nevnt i avtalen, og etter de regler som er nevnt nedenfor, under forutsetning av at forsikrede er i live etter 1 år. Ved invaliditet på 70% eller mer betales hele forsikringssummen. Forsikringssummen reduseres i henhold til forsikringsvilkårenes pkt 5.1 hvis invaliditeten er mindre.

Tap av eller skade på lem eller organ som var fullstendig ubrukbart før ulykkesskaden inntraff, gir ikke rett til erstatning for invaliditet. Var et lem eller organ tidligere delvis tapt eller ubrukbart, gjøres det tilsvarende fradrag når invaliditetsgraden bestemmes.

I alle andre tilfelle av invaliditet skal invaliditetsgraden fastsettes skjønnsmessig, idet de prosentsatser som er anført i invaliditetstabellen skal tjene som veiledning. Ved fastsettelsen skal det ikke tas hensyn til individuelle anlegg. Hvis personen er venstrehendt, er det anledning til å ta hensyn til dette.

Erstatning for en og samme skade kan ikke overstige 100% selv om flere lemmer eller organer er skadet.

Skulle den forsikrede dø etter at ulykkesskaden inntraff og før endelig oppgjør har funnet sted, men det godtgjøres at dødsfallet ikke har sammenheng med ulykkesskaden, skal det betales erstatning for varig medisinsk invaliditet som kan tilskrives ulykkesskaden.

Skade som ikke kan antas å medføre varig invaliditet og skade som utelukkende virker vansirende, samt tannskade, gir ikke rett til invaliditetserstatning.

Invaliditetserstatningen beregnes etter G på oppgjørstidspunktet med mindre G på skademeldingstidspunktet tillagt renter i henhold til forsikringsavtaleloven gir en høyere erstatningsutbetaling.

33.2 Utbetaling av dødsfallerstatning

Utbetaling av dødsfallerstatning skjer til dødsboet.

Erstatningen beregnes etter G på oppgjørstidspunktet med mindre G på skademeldingstidspunktet tillagt renter i henhold til Forsikringsavtaleloven, gir en høyere erstatningsutbetaling.

33.3 Renter

Sikrede har krav på renter av erstatningen etter forsikringsavtaleloven § 18-4.

33.4 Opplysningsplikt

Forsikringstakeren og den forsikrede skal gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål. De skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som de må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av saken. Har

forsikringstakeren svikaktig forsømt opplysningsplikten og det ikke bare er lite å legge vedkommende til last, kan selskapets ansvar settes ned eller falle bort.

Den som ved skadeoppgjør gir uriktige eller ufullstendige opplysninger, kan miste ethvert erstatningskrav mot selskapet, jf. forsikringsavtaleloven § 18-1.

34 Begrensninger og spesielle risikoer

34.1 Generelle begrensninger

Forsikringen omfatter ikke ulykker inntruffet før forsikrede ble omfattet av forsikringen.

Selskapet svarer ikke for skade eller økning av skade som direkte eller indirekte er forårsaket av, eller står i sammenheng med, jordskjelv og vulkanske utbrudd, atomkjernereaksjoner, krig og krigsliknende handlinger enten krig er erklært eller ikke, terrorisme, opprør eller liknende alvorlige forstyrrelser av den offentlige orden.

Ved terrorhandling forstås en rettsstridig, skadevoldende handling rettet mot allmennheten, herunder en voldshandling eller farlig spredning av biologiske eller kjemiske substanser – og som forstås å være utført i den hensikt å øve innflytelse på politiske, religiøse eller andre ideologiske organer, eller for å fremkalle frykt

34.2 Fremkallelse av forsikringstilfelle

Selskapet svarer ikke for selvmord eller forsøk på selvmord med mindre kravstilleren kan sannsynliggjøre at dette skyldes akutt sinnsforvirring som skyldes ytre årsak og ikke en sinnslidelse.

Har den forsikrede forsettlig fremkalt forsikringstilfellet, er selskapet ikke ansvarlig. Selskapet er likevel ansvarlig hvis den forsikrede på grunn av alder eller sinnstilstand ikke kunne forstå rekkevidden av sin handling.

Har den forsikrede grovt uaktsomt fremkalt forsikringstilfellet eller økt skadens omfang, kan selskapets ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom den forsikrede grovt uaktsomt fremkaller forsikringstilfellet gjennom overtredelse av en sikkerhetsforskrift. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på skyldgraden, skadeforløpet, om forsikrede var i selvforskyldt rus, hvilken virkning nedsettelse eller bortfall av selskapets ansvar vil få for den som har krav på forsikringen eller for andre personer som er økonomisk avhengig av ham eller henne og forholdene ellers.

34.3 Spesielle begrensninger

Forsikringen omfatter ikke ulykkesskader som skyldes manglende bruk av sikkerhetsutstyr.

Forsikringen dekker ikke:
a) skade som skyldes slagtilfelle, besvimelse eller annen sykelig tilstand.

Selv om en ulykkesskade kan påvises som årsak, svarer selskapet ikke for følgende sykdommer eller sykelige tilstander:
- hjerte-/ karsykdommer, for eksempel hjerteinfarkt, åreknuter, angina pectoris
- blodsykdommer, for eksempel anemi
- kreftsykdommer
- nevroser

b) sykdom oppstått ved infeksjon eller stikk eller bitt av insekt, for eksempel malaria eller flekktyfus. Dog svarer forsikringen for lokal sårinfeksjon og

blodforgiftning oppstått på denne måte. Andre infeksjoner svarer forsikringen for bare når det må anses å være på det rene at årsaken er infeksjon av sår oppstått ved ulykkesskade og at en annen smittemåte må anses utelukket.

c) skade ved forgiftning ved mat, drikke eller nytelsesmidler eller skade ved behandling med eller inntaking av medikamenter, med mindre det skjer etter ordre fra lege som et ledd i behandlingen av en erstatningsmessig ulykkesskade. Skade ved inntaking av sove- og smertestillende midler er dog under enhver omstendighet helt unntatt.

d) skade ved forgiftning av gass, med mindre forgiftningen er oppstått plutselig ved en enkelt anledning gjennom et uhell, og det må anses helt på det rene at den er skjedd ufrivillig. Gassforgiftning i garasje er dog under enhver omstendighet unntatt.

e) skade ved operasjon, lysbehandling, behandling ved røntgen, radium, diatermi og lignende stråler eller annen behandling, med mindre den forsikrede har underkastet seg operasjon/ behandlingen på grunn av en ulykkesskade som forsikringen svarer for

f) skade som skyldes påvirkning av lys eller temperatur, med mindre den forsikrede var utsatt for påvirkningen som følge av en ulykkesskade som selskapet svarer for, eller påvirkningen skyldes en nødssituasjon som den forsikrede ufrivillig var kommet opp i

g) drukning med mindre kravstilleren kan godtgjøre at drukningen ikke skyldes sykdom, sykelig tilstand eller forhold som selskapet etter vilkårene ellers ikke svarer for

h) skade ved deltakelse i slagsmål eller utførelse av en forbrytelse

i) skade på sinnet alene, for eksempel sjokk, uten at det samtidig er oppstått legemsskade som fører til livsvarig invaliditet

35 Endringsbestemmelser – Fornyelse/ oppsigelse av medlemsavtale / avtaledokument

Selskapet kan endre disse forsikringsvilkår. Endringene kan gjennomføres med virkning fra begynnelsen av nytt forsikringsår når endringene er sendt senest sammen med premievarselet for den nye forsikringsperiode, jf. forsikringsavtaleloven § 12-7.

Forsikring som er avtalt for en tid av minst 1 år fornyes automatisk hvis ikke annet er avtalt, for 1 år ad gangen såfremt ingen av partene sier opp forsikringen.

Forsikringstakeren kan si opp forsikringen ved avtaleperiodens begynnelse innen 1 måned etter at selskapet har sendt premievarsel for en ny periode.

Selskapet kan si opp forsikringen med virkning fra avtaleperiodens utløp innen 2 måneder før utløpet av forsikringstiden, basert på særlige grunner. For øvrig kan selskapet si opp forsikringsforholdet i forsikringstiden slik det er fastsatt i forsikringsavtaleloven § 12-4.

36 Klageinstans – nemndbehandling

Hvis selskapet helt eller delvis avslår et krav på forsikringsytelse, eller hvis det på annen måte oppstår tvist mellom selskapet, forsikringstaker, forsikrede eller den som ellers har rett til ytelser etter ulykke/ yrkesskadeforsikringen kan tvisten forelegges Forsikringsklagekontoret, Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo.

37 Meldefrist / Foreldelse

Selskapet er fri for ansvar hvis:

a) melding ikke er kommet selskapet i hende innen 1 år fra den dag den som fremsetter kravet har fått kjennskap til de forhold som begrunner kravet

b) foreldelsesfristen for krav som utledes av forsikringsavtalen er 3 år, regnet fra utløpet av det kalenderåret kravstilleren har fått kjennskap til de omstendigheter som begrunner kravet og tidligst kunne gjort det gjeldende

c) den som fremsetter kravet ikke går til rettssak, eller forlanger nemndbehandling etter forsikringsavtaleloven § 20-1 innen 6 måneder regnet fra den dag selskapet skriftlig har meddelt at det ikke godtar kravet og samtidig har minnet om fristen, dens lengde og følgene av at den oversittes

For øvrig vises til § 9 i lov om foreldelse av 18. mai 1979 nr. 18.

38 Uttredelse av ulykkesforsikringen

Når den forsikrede trer ut av den gruppe som ulykkesforsikringen omfatter, opphører forsikringen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 6207 **Selskapsnavn:** Høyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Karoline Quam Helgesen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elise Eltvik og Øyvin Nydal Dahm er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 22.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Varmtvannsberedere og forsikringssaker

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Beboere tar selv ansvar for å få installert lekkasjesikring i egen leilighet
- ☐ Styret besørger installasjon i alle leiligheter som ikke allerede har dette. Den enkelte andelseier vil bli fakturert kostnad med installasjon i egen leilighet.

Sak 7 Skadeforebyggende tiltak på bad

Styrets innstilling vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Fellesavtale TV og internett

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Beholde eksisterende avtale med Telia TV og internett til kr. 521/mnd
- ☐ Bytte til Bergen Fiber Altibox Flex M tilsvarende dagens løsning med TV-pakke og internett til kr 599/mnd.
- ☐ Bytte til Bergen Fiber Altibox Fiberbredbånd 1000/1000 til kr. 399/mnd.

Sak 9 Forsikringsselskap

Styrets innstilling vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elise Eltvik

☐ Øyvin Nydal Dahm

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Maren Bjotveit

☐ Øyvin Nydal Dahm

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Høyden Borettslag

Organisasjonsnummer: 988419400
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Karoline Quam Helgesen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Elise Eltvik og Øyvin Nydal Dahm er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 22.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Varmtvannsberedere og forsikringssaker

Borettslagets bygningsforsikring har steget fra kr. 30.024,- i 2020 til kr. 197.700,- i 2024, en økning på 558%.

En del av økningen er generell prisvekst, mens hovedforklaringen er enkelte beboeres bruk av fellesforsikring for dekning av vannskade fra eldre varmtvannsberedere montert i tak på bad.

Dette gjelder 3 beboere, på tross av at styret har vært klar og tydelig på at den enkelte beboer har eget ansvar for egen varmtvannsbereder, jf Høyden borettslags vedtekter pkt 5-1 .

Første sak var i 2021, de to neste i 2023. 7 andre beboere som har opplevd lekkasje fra varmtvannsbereder har i samsvar med styrets tilbakemelding og vedtektene dekket reparasjonene selv. Pris for utbedring har lagt på ca kr 20.000,-. Egenandel til Tryg er kr. 10.000,-.

Styret har krevd dekning av forsikringens egenandel fra de aktuelle beboerne. En av beboerne engasjerte advokat i forbindelse med dette kravet, og har bedt om at korrespondanse fremlegges årsmøte.

Styret har minnet alle beboere om eget vedlikeholdsansvar og bestemmelsene i vedtekter om ansvar for vedlikehold og reparasjon av varmtvannsberedere.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er :
Det er nå snart 20 år siden bygget ble rehabilitert og bad bygget (2005).

Varmtvannsberedere har levetid på 20-30 år. Det må derfor påregnes at beredere begynner å gå mot slutten av sin levetid. Styret foreslår at alle som ikke allerede har installert lekkasjesikring i forbindelse med varmtvannsbereder som er montert i himling eller i rom uten sluk, skal få slik lekkasjesikring installert.

Hver beboer må dekke kostnad for installasjon i egen leilighet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beboere tar selv ansvar for å få installert lekkasjesikring i egen leilighet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret besørger installasjon i alle leiligheter som ikke allerede har dette. Den enkelte andelseier vil bli fakturert kostnad med installasjon i egen leilighet.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Skadeforebyggende tiltak på bad

Det er ca 20 år siden bygget ble rehablitert og badene ble bygget. Alle bad ble levert med dusjvegger slik at dusjvann renner på vegg og på gulv.

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et bad en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Smøremembran forventes å ha en levetid på 25 år.

Det er stor fare for omfattende bygningsskader ved lekkasje fra bad grunnet utettheter i gulv, vegg eller rundt sluk. Skaderisikoen kan enkelt reduseres ved å montere dusjkabinett på bad.

Foreløpige prisoverslag er kr. 10-15.000 pr bad for ferdig montert kabinett.

Styrets innstilling
Styret undersøker ulike løsninger på å redusere skaderisiko.

Om nødvendig blir det innkalt til ekstraordinær generalforsamling for vurdering og avstemming rundt hvordan saken skal håndteres.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fellesavtale TV og internett

Etter ønske fra beboere har styret innhentet nytt tilbud fra Bergen Fiber på leveranse av TV og internett i borettslaget.

I tilbudet fra vi innlagt fiber gratis mot bindingstid til Bergen Fiber og Altibox på 5 år.

I tilbudet fra Bergen Fiber har vi fått pris på tilsvarende løsning som dagens, med både TV og internett i pakken. Altiboxflex M til kr. 599/mnd.

For leveranse av kun fiberbredbånd 1000/1000 uten TV-pakke er prisen kr. 399/mnd.

Styrets innstilling
Styrets instilling er å beholde eksisterende avtale med Telia.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beholde eksisterende avtale med Telia TV og internett til kr. 521/mnd

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Bytte til Bergen Fiber Altibox Flex M tilsvarende dagens løsning med TV-pakke og internett til kr 599/mnd.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Bytte til Bergen Fiber Altibox Fiberbredbånd 1000/1000 til kr. 399/mnd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall stemmer for vedtak 3: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forsikringsselskap

Borettslaget er i dag forsikret i Tryg gjenomm OBOS Forsikring.

Etter den voldsomme økningen i premie som redegjort for i sak 7 har styret hentet inn tilbud fra flere leverandører.

Forespørsel til OBOS Forsikring om tilbudsinnhenting er ikke kommet svar på før Årsmøtet.

Tilbud, vilkår og informasjon fra eksternt selskap Flex forsikring er vedlagt.

Det er en fordel å ha forsikring gjennom OBOS Forsikring da forsikringsmodulen i Styrerommet og systemene til OBOS kan brukes til kommunikasjon med forsikringsselskap og ved skadesaker.

Styrets innstilling
Styret innstilling er å fortsette arbeidet med å få ned prisen på forsikring i borettslaget. Innhenting av priser på forsikring fra andre leverandører, og gjøre de skadeforebyggende tiltak som er nødvendig i borettslaget.

Forsikring beholdes gjennom OBOS Forsikring.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvin Nydal Dahm (8 stemmer)
Elise Eltvik (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvin Nydal Dahm
Elise Eltvik

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maren Bjotveit (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maren Bjotveit
Øyvin Nydal Dahm

Møteleder: Karoline Quam Helgesen /s/
Protokollvitner: Elise Eltvik /s/ og Øyvin Nydal Dahm /s/

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1082/0/0
Utlistet 10. april 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, båndleggingar 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

Pålideligheten 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
261010068	Grunneiendom	0	Ja	305,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	98,7 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	1,1 %
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,2 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4900100	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, BUSSTUNNEL, ENDRING	3	-
5960000	30	BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/619	139278828-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	29.08.2024	202318117
164/1132	139862368-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2021	200210204
164/1132	139862368	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2021	202101842
164/791	139280296-1	Ombygging	Annen universitet/høgskolebygn	Rammetillatelse	08.11.2024	202412715
164/609	139278739-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.02.2013	200914782
164/1126	139283023-2	Underbygg	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	29.12.2022	202226035
164/783	139280237-1	Påbygg	Annen hotellbygning	Igangsettingstillatelse	31.03.2023	202227189
164/1071	139282639-2	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203
164/1068	139282612-1	Underbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	03.04.2020	201630986

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1068	139282612-2	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203
164/780	139280202-3	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	01.11.2024	202413455
164/1068	139282612-3	Tilbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	19.12.2024	202227203

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 10. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

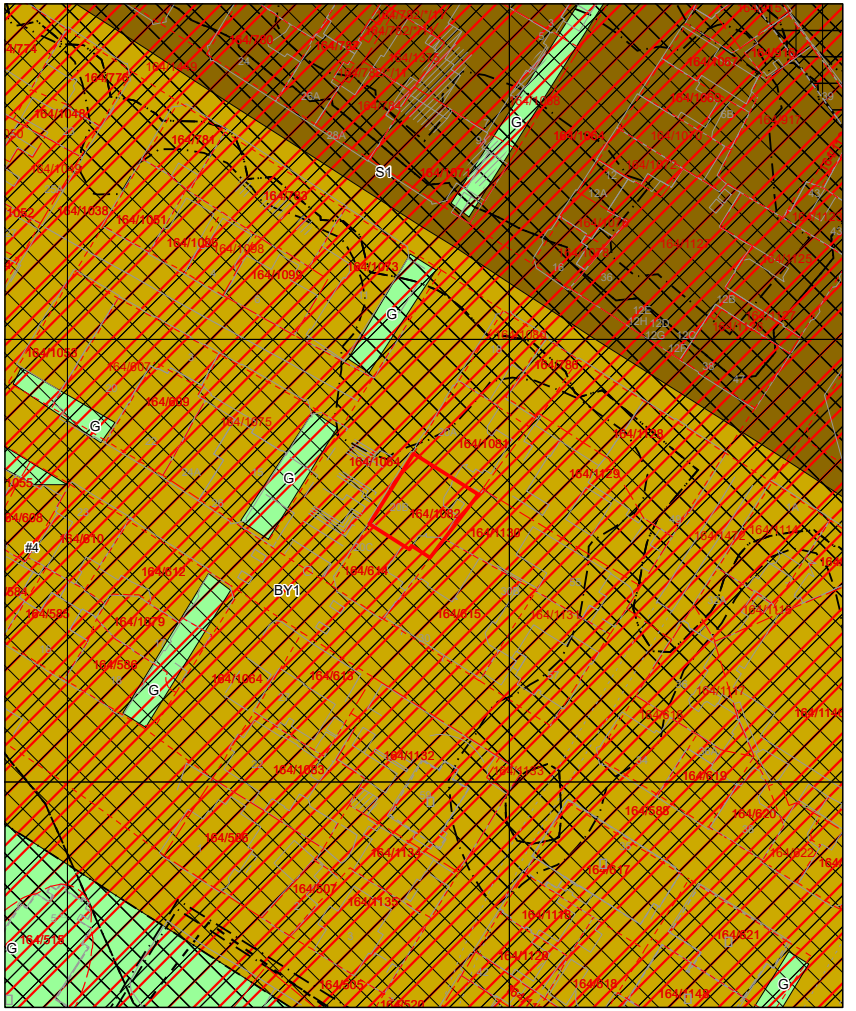
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1082/0/0
Adresse: Vestre Torggaten 20B

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

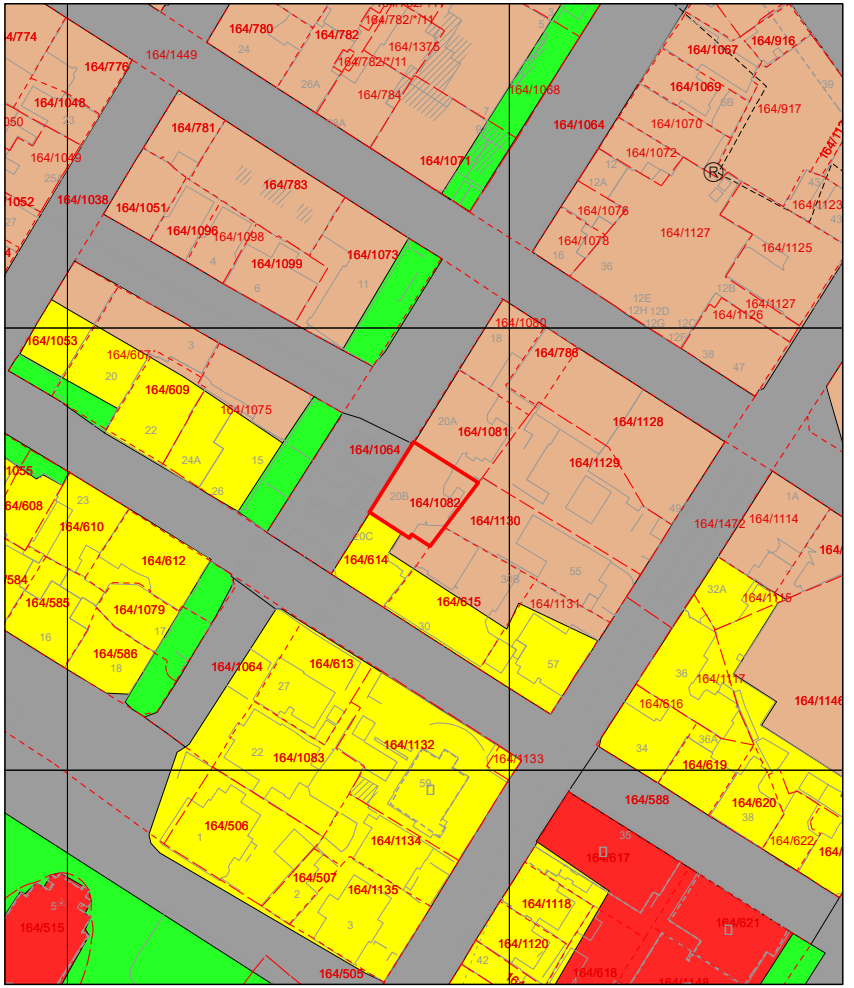
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.04.2025

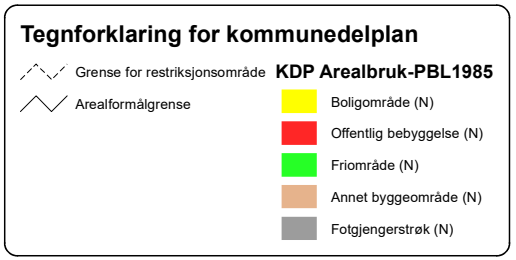
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1082/0/0
Adresse: Vestre Torggaten 20B

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Fotgjengerstrøk (N)

Nydal Bygg AS
Osvegen 142
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200411057/30 TEMO	BYG–5210	03.10.2007

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 164 Bnr 1082
Tiltakets adresse	:	VESTRE TORGGATEN 20 B
Tiltakets art	:	Endring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Nydal Bygg AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 28.08.07.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200411057.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

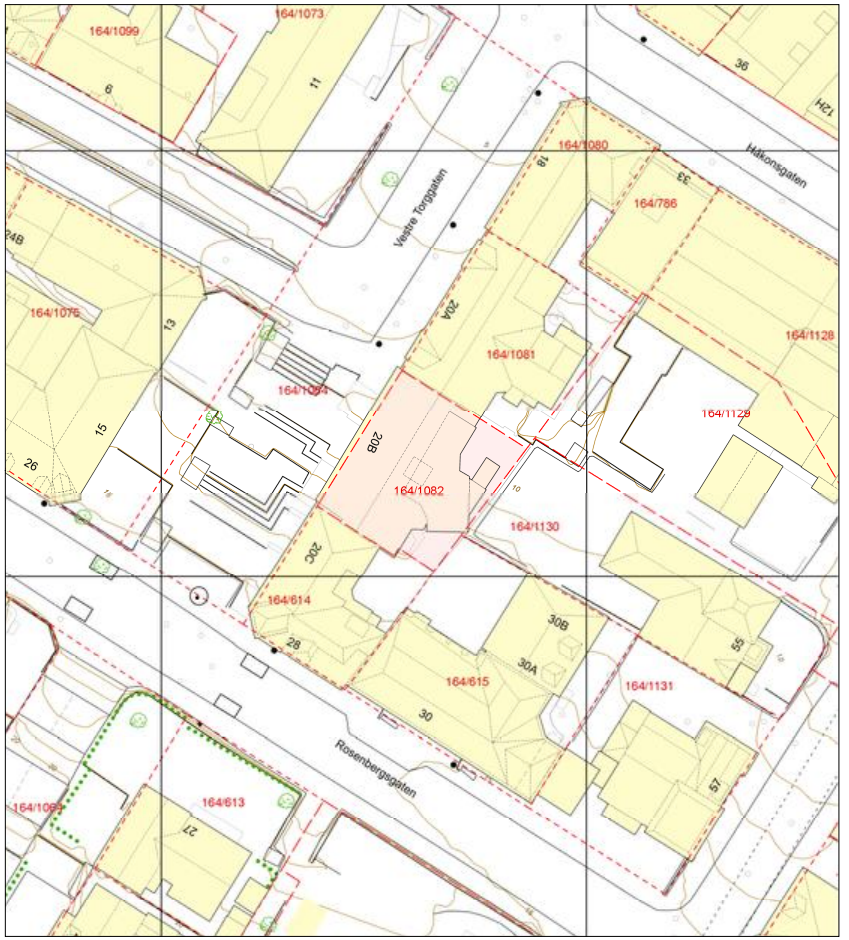
Kopi: Nydal Bygg AS, Osvegen 142, 5227 Nesttun

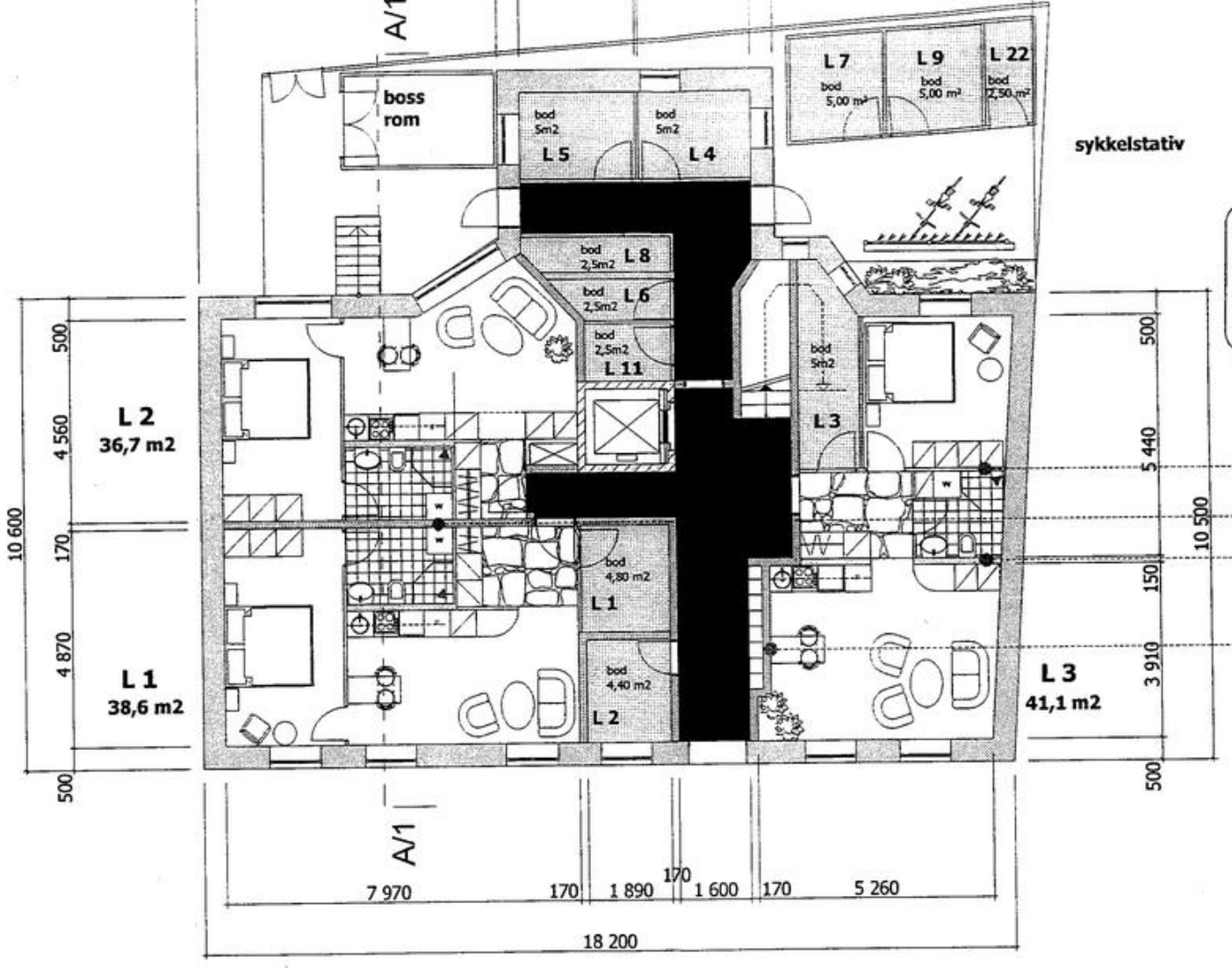
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1082/0/0
Adresse: Vestre Torggaten 20B, 5015 BERGEN





BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Ark.nr.: Dok.nr.:
Mottatt: 02 DES. 2004
Saksbeh.:
Saksnr.:
Kat for byggesak og Private planer

rettelser	
prosjekt:	
byggherre:	
målestokk	
tegning	
Arkitektkon	

1ETG 1:100

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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/rekkehus: **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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vestre Torggaten 20B 5015 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 1082 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no