Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Lotheveien 3
5057 BERGEN
Gnr. 158 Bnr. 153 Anr. 47
4601 Bergen kommune

Byggeår 1980

Benevnelse	BRA
Andelsleilighet	58 m²
Tomteareal	2 249 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	579715
Befaringsdato	10.11.2021
Rapportdato	11.11.2021

Rapportansvarlig Bjerk Takst AS
Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen
Øvre Fyllingsveien 79, 5161 LAKSEVÅG
Tlf.: 93632622
E-post: post@bjerk-takst.no

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instrukser.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/579715

Egne premisser

Bruk av fuktindikator:
Vær oppmerksom på at ved bruk av fuktindikator på våtrom/bad
er det store usikkerhetsmomenter iht. resultat på apparat.
Problemet med fuktindikator er at man ikke vet hvor eventuell indikasjon
på fukt ligger (hvilket sjikt) og kan følgende ikke fastslå om utslag
på indikator betyr om badet har et fuktproblem eller ikke.
Apparatet (fuktindikator) benyttes derfor som et supplement
til faglig/erfaringsmessig visuelle observasjoner.

Generelt vedrørende våtrom:
For bad og våtrom eldre enn 5 år (normal reklamasjonstid over), og spesielt
hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse (om det er utført av
fagpersonell/om det er utført med membran etc etter dagens krav) er
det alltid en viss risiko. Bad kan være i bra stand/dårlig stand uavhengig
visuelt inntrykk og resultat av målerutstyr. Kun fysisk åpning av konstruksjoner
(blir ikke utført, da dette følgelig resulterer i ødeleggelse av konstruksjoner)
vil gi et sikkert svar på bad/våtroms faktiske tilstand. Vær også oppmerksom på at
selv om bad/våtrom er under 5 år er det ikke nødvendigvis garanti/reklamasjonsrett
(eks. hvis arbeid ikke er utført av firma, eller hvis dette firma er avviklet etc.).

Eiendomsopplysninger

Adresse	Lotheveien 3								
Postnr./sted	5057 BERGEN								
Kommune	4601 Bergen	Gnr	158	Bnr	153	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Vilde Sol Hellevang Vabø & Bjørn Erik Nilsen.								
Rekvirent	Vilde Sol Hellevang Vabø								
Befaringsdato	10.11.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Byggmester/Takstmann Kristoffer Bjerk Hansen og Vilde Sol Hellevang Vabø.								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Andelsleilighet	1980	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Boligopplysninger.
EDR (Eiendomsregisteret).
Opplysninger fra hjemmelshaver.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler.
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt. interessenter å lese gjennomskjema føret evt. salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring ***Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått***

Andre opplysninger

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/komponent er ny/nytt og varierer selvsagt ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet.
Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:
TG:1
TG:2
Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter.
Det er ikke slik at eks. hvert vindu/dør blir beskrevet med egen TG.

Mrk.
Under rubrikk " Bygninger på eiendommen" er det kun oppgitt den bygningen som skal ha fullstendig vurdering av alle bygningsdeler.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Takstobjektet:
To roms andelsleilighet i 3.etg. Bygget i 1980.
Nordvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod på 2,2 m².
En tilhørende garasjeplass.

Tilstandsgrader:
TG:2 er satt på drenering.
Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.
Mrk. at ved mindre lokale avvik, kan det være en TG i parentes, selv om punktet hovedsakelig har en annen TG.

Tilstandsgrader:
I denne rapport er det satt tilstandsgrad 1 og 2 på fleste bygningsdeler.
Tilstandsgrad 3 sittes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs. dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen tas i bruk.

Tilstandsrapport for bolig

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
3.etg.	64	58	56	2	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad.	Bod.
Sum	**64**	**58**	**56**	**2**		

Sum alle bygninger	**64**	**58**	**56**	**2**	

Kommentarer til arealberegningen

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.

Arealer:
- Entré/gang: 2,3 m².
- Bad: 5,5 m².
- Sov: 11,1 m².
- Stue/kjøkken: 35,9 m².
- Bod: 2,0 m².

- Ca. 1,6 m² går vekk i innvendige vegger.

Tilhørende bod:
- Bod: 2,2 m².

Generelt:
Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Kommentarer til planløsningen

God og funksjonell planløsning.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Borettslaget Michael Krohnsgate 54		Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	47
Forretningsfører	a.s Eiendomsforvaltning					
Type leilighet	Andelsleilighet		Antall enheter	53 stk.		
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	500,-				
Andel fellesgjeld	Kr.	561 915,-				
Andel fellesformue	Kr.	26 421,-				
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	4 967,-				

Tilstandsrapport for bolig

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☑ Nei
Borett	☐ Ja	☑ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☑ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☑ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☑ Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (17330000).
Planid: 17330000.
Saksnummer: 200212016.
Planens navn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN - DAMSGÅRDSUNDET.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Egengodkjent) *
Vedtak i kraft: 31.05.2010.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan(120000).
Planid: 120000.
Saksnr: 199938320.
Planens navn: ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 04.08.1936.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon.
Grunnkrets: St. Markus.
Valgkrets: Ny-Krohnborg valgkrets.
Kirkesogn: Løvstakksiden.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 249 m2	Type tomt	Eiet	

Beskrivelse

Tomt:
Tomten er opparbeidet med eiendommens bygningsmasse og bakplass.

Parkering:
En plass i felles garasjeanlegg, ellers parkering langs offentlig vei.

Områdebeskrivelse:
Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområdet på Gyldenpris.
Fra boligen er det utsikt over mot Fløyen, Ulrikken og omkringliggende områder.
Området er hovedsaklig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Fra leiligheten er det ca. 15 minutters gange til sentrumskjernen, samt gåavstand til Danmarksplass som byr på et bredt utvalg av ulike servicetilbud. Der kan man blant annet finne treningssenter, butikker, bank og apotek. Mange populære restauranter i nærheten. Det er god offentlig kommunikasjonsnett med gode bussforbindelser og Bybanestopp med hyppige avganger. Kort vei til Haukeland Sykehus, UiB, BI og HiB.
Turområder med blant annet Løvstakken, Løvstien (tursti langs Løvstakken) og Damsgårdsfjellet.
Gangbro i nærhet som knytter hele området nærmere Bergen Sentrum. Med 5 minutters gange vil broen ta deg over til Møhlenpris der man blant annet finner populære serveringssteder.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Adkomst eiendom direkte fra offentlig vei.

Sted og dato
Rådal, 11.11.2021

Kristoffer Bjerk Hansen

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

www.bjerk-takst.no

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Bygg A: Andelsleilighet — Tilstandsrapport

Grunnmur — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering — TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

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

TG:2 settes pga. overnevnte forhold.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader — TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Fasader opplyst oppgradert i 2019.
Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- fasadeplater en levetid på 20-40 år.

Vinduer og dører — TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

Vinduer: Isolerglass i trekarmer.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør: Finert dørblad med kikkehull.
Innerdører: Formpressete slette dørblad, og hvite profilerte dørblad.

mrk:
Vinduer, ytterdør og altandør opplyst fra 2019.

Det er foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer, funksjon: OK.
Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på vinduskarmer, ingen råte observert.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Tredører en levetid på 20-40 år.
- Trevinduer en levetid på 20-60 år.

Taktekking — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Saltak.
Opplyst oppgradert i 2019.
Konstruksjon av taksperrer.
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Taket ble observert fra bakkenivå og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Betongtakstein en levetid på 30-60 år.

Renner, nedløp og beslag — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Det ble ikke observert mekaniske skader på befaringsdagen.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Utvendige beslag en levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en levetid på 20-30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Nordvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 m.

Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på treverk. Ingen råte observert.

Etasjeskillere — TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Etasjeskiller i plasstøpt betong.

Gulv ble kontrollert med laser. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Bad — TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Areal: 5,5 m².
Oppgradert 2019.
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Sluk og fall er ikke vurdert pga. manglende tilkomst til sluk.

mrk:
- Det bør fuges mellom bunnlist og baderomsplate.
- Bom i enkelte fliser.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble
ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.
Det er foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer
på baderomsinnredning, funksjon: OK.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Keramiske fliser en levetid på 10-20 år.
- Baderomspanel en levetid på 10-20 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.

Kjøkken — TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Flislaminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchenboards over deler av benkeplaten.

mrk:
- Løs laminat på enkelte fronter på overskap med ventilator.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble
ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer
på kjøkkeninnredning. Funksjon: Ok, foruten at hjørneskap
tar i komfyr.

Innvendige overflater — TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

Rom:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Soverom: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.

Ingen vesentlige skader observert.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller
etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv
vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

- Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).
- Sluk er ikke besiktiget.
- Felles varmtvann.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Levetid PEX rør (rør i rør) 50 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Sikringskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
15 ampere: 1 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Vegghengt panelovn i stue.

Dette el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport
da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg v/autorisert elektriker.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Leiligheten har:
- Balansert ventilasjon.
  Opplyst fra 2019.

Tilstandsrapport for bolig

Annen informasjon:

Vurdering

Informasjon om borettslaget:
Borettslaget Michael Krohnsgate 54 består av tilsammen 53 enheter.
Borettslaget består av 3 lavblokker med felles garasjeanlegg og 4 individuelle garasjer.
Styreleder: Inge Helland Eliassen.
Kontaktinformasjon: Tlf. 92 40 70 52.
E-post: inge.h.e@haugnett.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 954 198 138.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Michael Krohnsgate 54.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 12.06.1979.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i KLP med polisenr. 79883581.
Andelseierene må selv tegne egne innboforsikringer.

Sikring:
Borettslaget/selskapet er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6210280

Adresse	Lotheveien 3		
Postnummer	5057	**Poststed**	BERGEN
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7 år3 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslaget har egen forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger 1 fornavn	Bjørn Eirik	**Selger 1 etternavn**	Olsen
Selger 2 fornavn	Vilde Sol Hellevang	**Selger 2 etternavn**	Vabø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Strusshamn VVS AS, Fredheim Flis og Vedlikehold
Redegjør for hva som er gjort og når	Pusset opp bad i 2019. Byttet sluk, lagt rør i rør, våtromsplater og flislegging. Varmekabler er lagt selv, men kontrollert og tilkoblet av elektriker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja, sluk ble skiftet av Strusshamn VVS AS i 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.11.2021

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Valde AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av borettslag i 2019

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Klima montasje AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av borettslaget 2019

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.11.2021

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.11.2021

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Vabø, Vilde Sol Hellevang

Signert av

Olsen, Bjørn Eirik

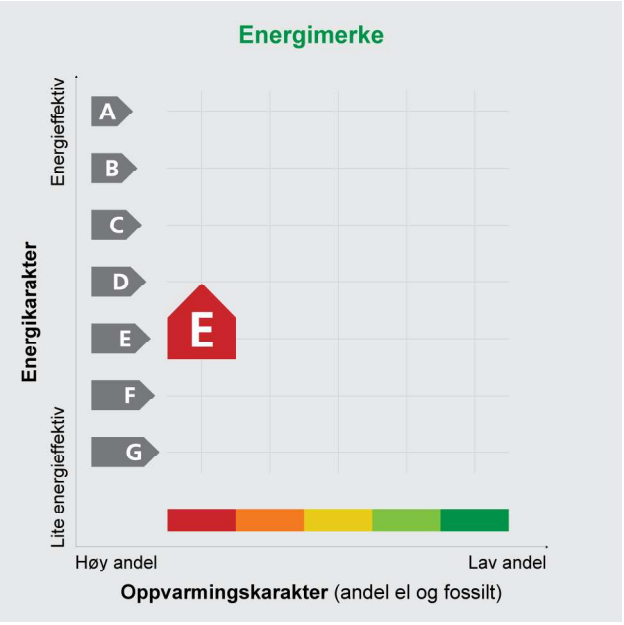
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.11.2021

ENERGIATTEST

Adresse	Lotheveien 3
Postnr	5057
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	47 /
Gnr.	158
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	3
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2021-1333279
Dato	10.11.2021



Innmeldt av	Vilde Sol Hellevang Vabø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/153
Utlistet 09.11.2021

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, båndleggingerog 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.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260719883	Grunneiendom	0	Ja	2238,8 m ²	Usikker	-	Ja
260719903	Grunneiendom	0	Nei	10,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	199938320	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201615429	17.08.2017
17150004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET NORD	201635132	17.08.2017

OBS! Flere planendringer kan evt. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (1,1 m²)
17330000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
-	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,1 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	1,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	201808733
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	201105938
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	201105938
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	200901451
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	200901451
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	200901451
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	201520509
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	200810518
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	200212136
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD	199715974
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	200713101
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	199938321
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	199938321

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/149	13919593-1	Tilbygg	Kirke kapell	Tatt i bruk	31.08.1999	961873
158/156	300648034	-	Museum kunstgalleri	Rammetillatelse	09.10.2017	201722614
158/594	139217896-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	10.03.2011	201018882
158/595	139217918-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	26.08.2015	201008333
158/596	300569934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201611132
158/624	139747054-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	06.10.2016	200918432
158/72	139212843-3	Påbygg	Annen industribygning	Rammetillatelse	30.07.2021	202106791
158/74	300726137	-	Transformatorstasjon	Bygning godkjent for riving/brenning	23.04.2020	202008246
158/74	300801465	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.04.2020	202008246
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	30.09.2020	202014746
158/75	9498362-1	Påbygg	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning revet/brent	24.01.2020	881834
158/821	139212886-1	Ombygging	Annen industribygning	Ferdigattest	01.09.2011	201100401
158/850	139712218-2	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	01.03.2019	201521401

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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.

BERGEN KOMMUNE

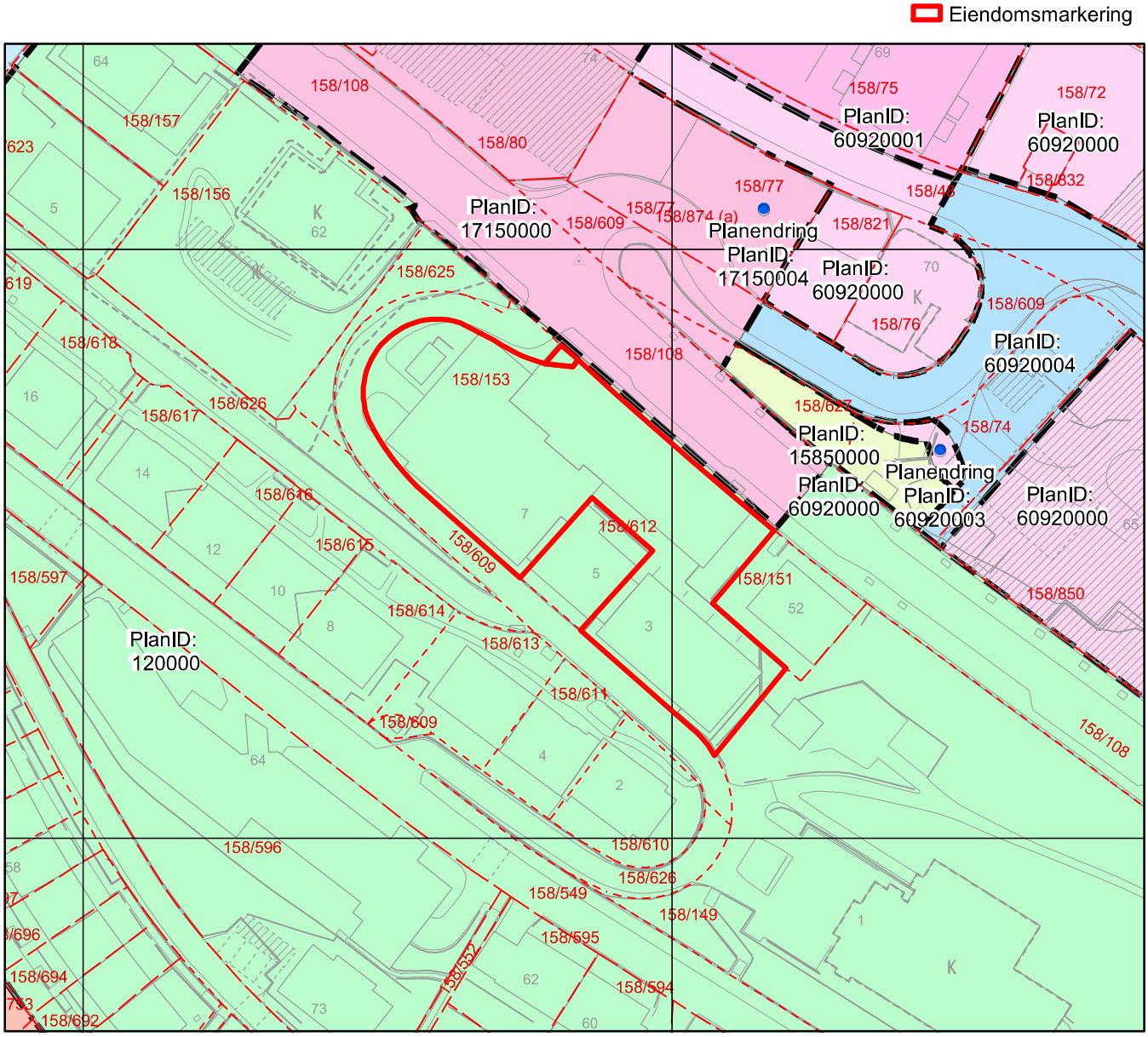
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Dato: 09.11.2021 Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
120000



BERGEN KOMMUNE

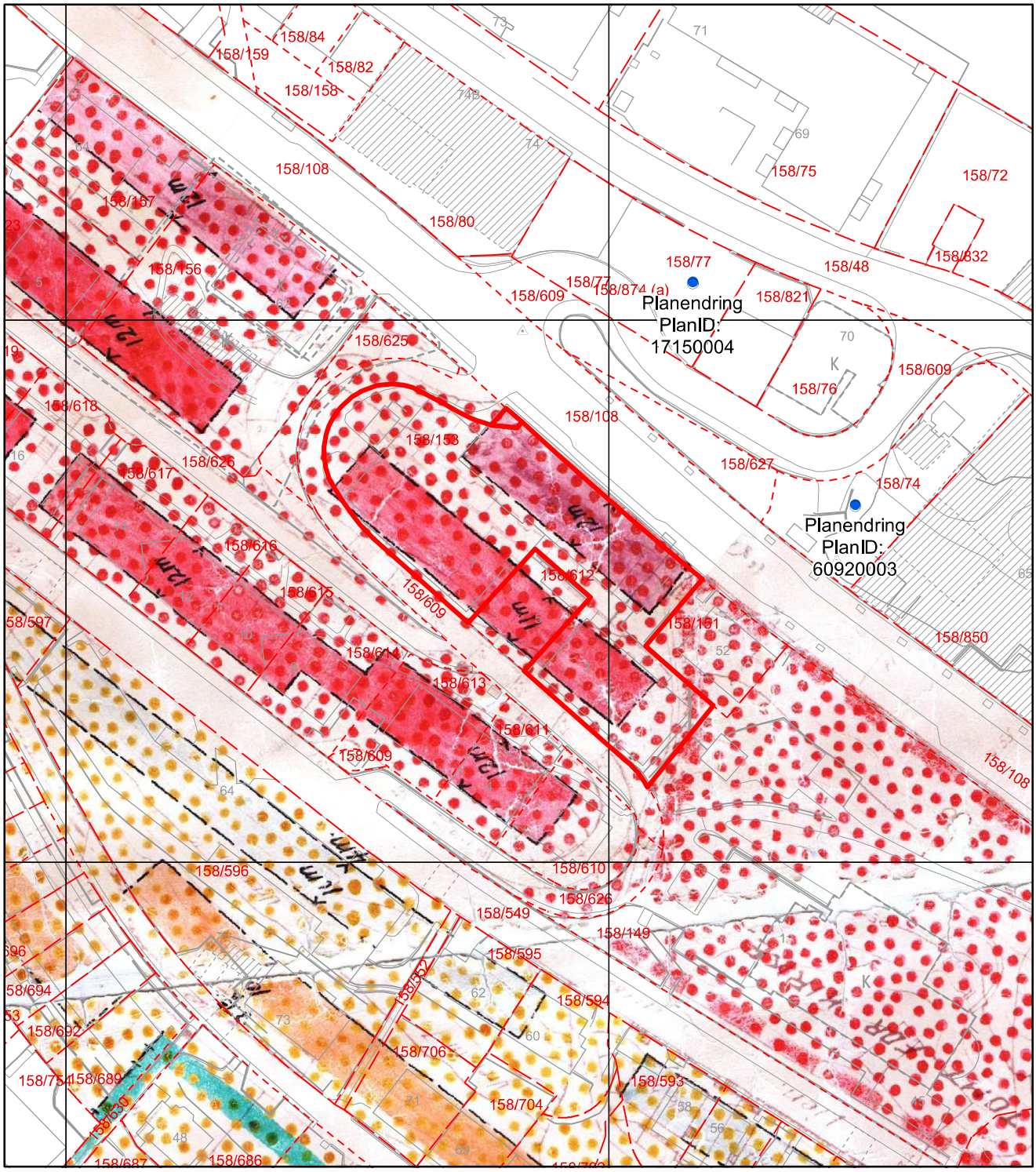
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 120000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Dato: 09.11.2021 Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VESTRE AARSTAD.
STRØKET UREN-KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN. 1:1000 M.

Bygningschefen i Bergen den !
Sign. Sverre Ma

TEGNFORKLARING.

MURTVANGSSTRØK.

- INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK MED BEBYGGELSE LANGS GATENE I 3 ELLER 4 ETAGERS HØIDE, INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.
- INDUSTRISTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.
- BOLIGSTRØK MED 3 ELLER 4 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.
- BOLIGSTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.
- AREALER RESERVERT TIL FORM[illegible].
- BOLIGSTRØK MED 2 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 7m BYGNINGSHØIDE.

STRØK FOR AAPEN BEBYGGELSE HVOR DER KAN OPFØRES BYGNINGER AV TRE.

- REKKEHUS, MINDST 3 HUS I REKKEN OG I 2 ETAGERS HØIDE.
- DOBBELHUS I 2 ETAGERS HØIDE.
- FRITTLIGGENDE HUS OG DOBBELHUS. BEBYGGELSEN SKAL FØLGE DEN ANGITTE YTRE BYGGELINJE. I DETTE STRØK SKAL DET DOG PAA DERTIL EGNED STED VÆRE TILLATT AT OPFØRE REKKEHUS PAA 3 HUS OG DEROVER. TILLATELSEN GIVES AV BYPLANRAADET. (VEDTEKT FOR AAPEN BEBYGGELSE § 4.)
- FRITTLIGGENDE-DOBBEL OG REKKEHUS HVIS PLACERING OG ADKOMSTFORHOLD I HVERT ENKELT TILFELDE BESTEMMES AV BYPLANRAADET.
- NATURPARK

REGULERINGER.

1. FORANDRING AV VIKENS GATES NORDRE DEL. INNTEGNET OVERENST. MED VEIVESENETS PLAN D. 13/5-1932 (1:200 m)
2. FORANDRING AV SKRIVERGATENS SØNDRE DEL INNT. OVERENST. MED VEIVESENETS PLAN D. 13/5-1932 (1:1000 m)
3. AVRUNDING EFTER EN RADIUS AV 5 M. AV GATEHJØRNER I STRØKET SYGNAGATEN - VIKE[illegible] GATE. INNTEGNET OVERENSTEMMENDE MED VEIVESENETS PLAN AV 13/5-1932 (1:1000 m)
4. REGULERING AV GARVERGATEN (FORANDRING) SAMT PASSAGE MELLEM SOLHEIMSGT. OG [illegible]SKRIVERGATEN.
5. REGULERING AV PASSAGER MELLEM DAMSGAARDSVEIEN OG MICHAEL KROHNS [illegible]E.
6. FORANDRING AV MICHAEL KROHNS GATES VESTRE REGULERINGSLINJE MELLEM VIKENS GT. [illegible] BADEKBAKKEN.
   - ——— DE NYE REGULERINGSLINJER
   - – – – – – DE NYE BYGGELINJER.
7. LØBERGSVEIEN UTVIDES TIL 18,5 m MELLEM SYGNAGATEN OG BØHMERGATEN.
8. PASSAGE MELLEM LIEN OG NORDRE SKOGVEI.

[illegible] av om bygningsv[illegible] av m2.
[illegible]tet ved skrivel[illegible] til
Bergen stadfestet den av Bergen[illegible]te den
[illegible]nnte og på dette kart inntegne[illegible]
[illegible]r Vestre Åsstad i Bergen.
[illegible] § 3 i bygningslovens [illegible] departementet
[illegible]nde inntil videre den av bystyret anm[illegible]
[illegible]ningens nest § 10) om bebyggelsen
[illegible]nevnte strøk.-
[illegible]tets kontor for b[illegible]ings- og brandvesen.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

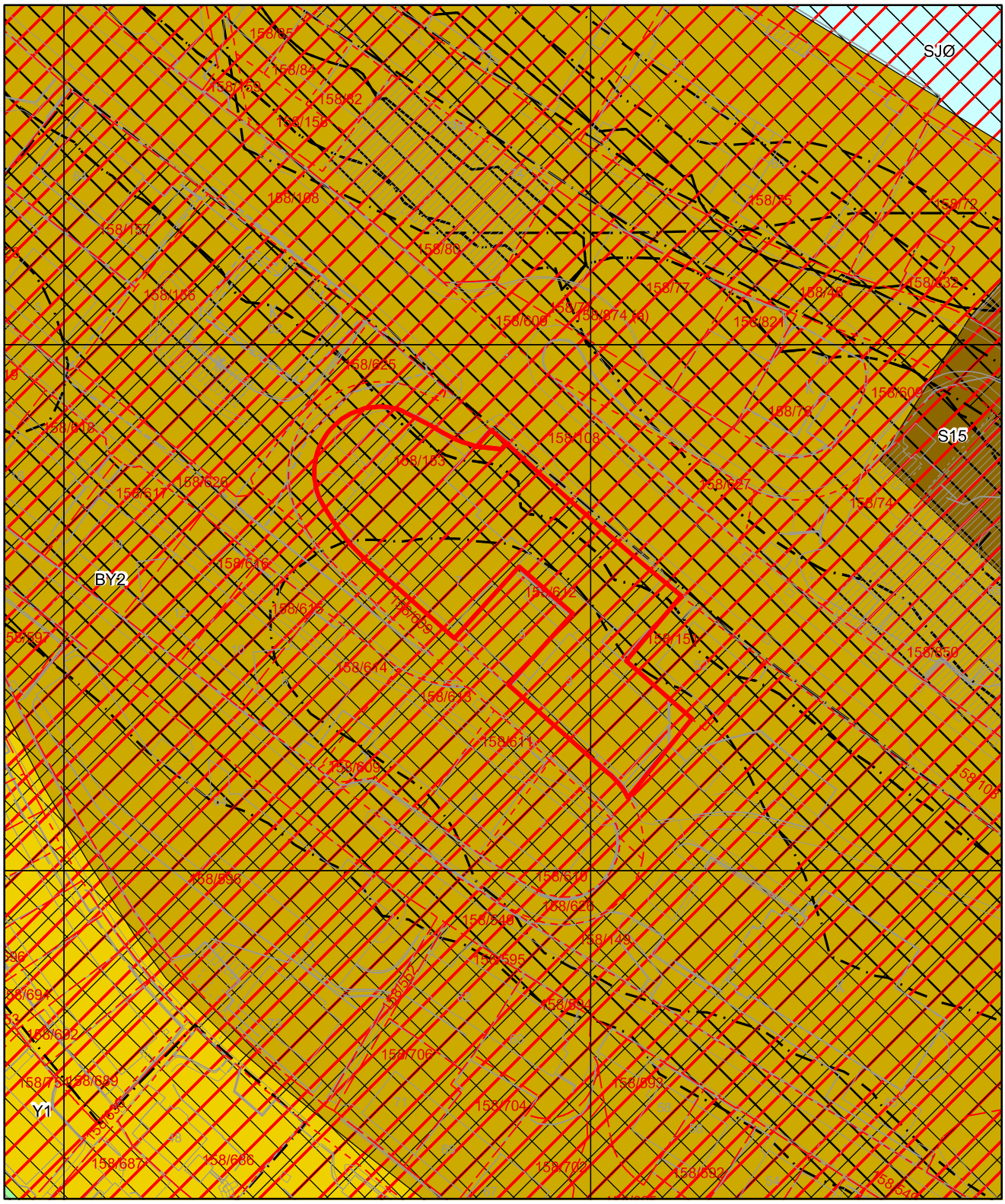
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.11.2021

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

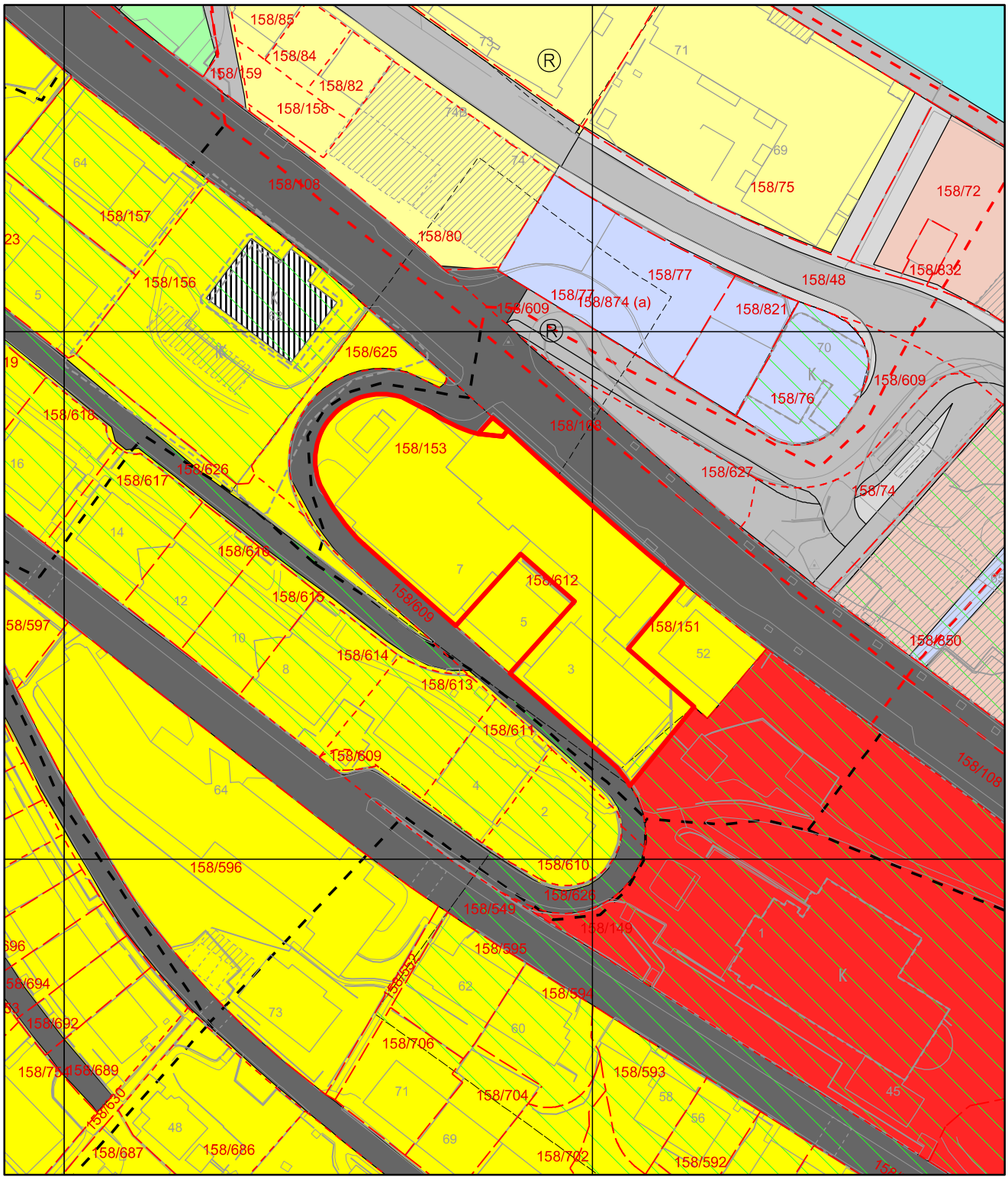
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.11.2021

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0
Adresse: Lotheveien 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Turveg, fremtidig

Turveg

Grense for retningslinjeområde

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (F)

Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

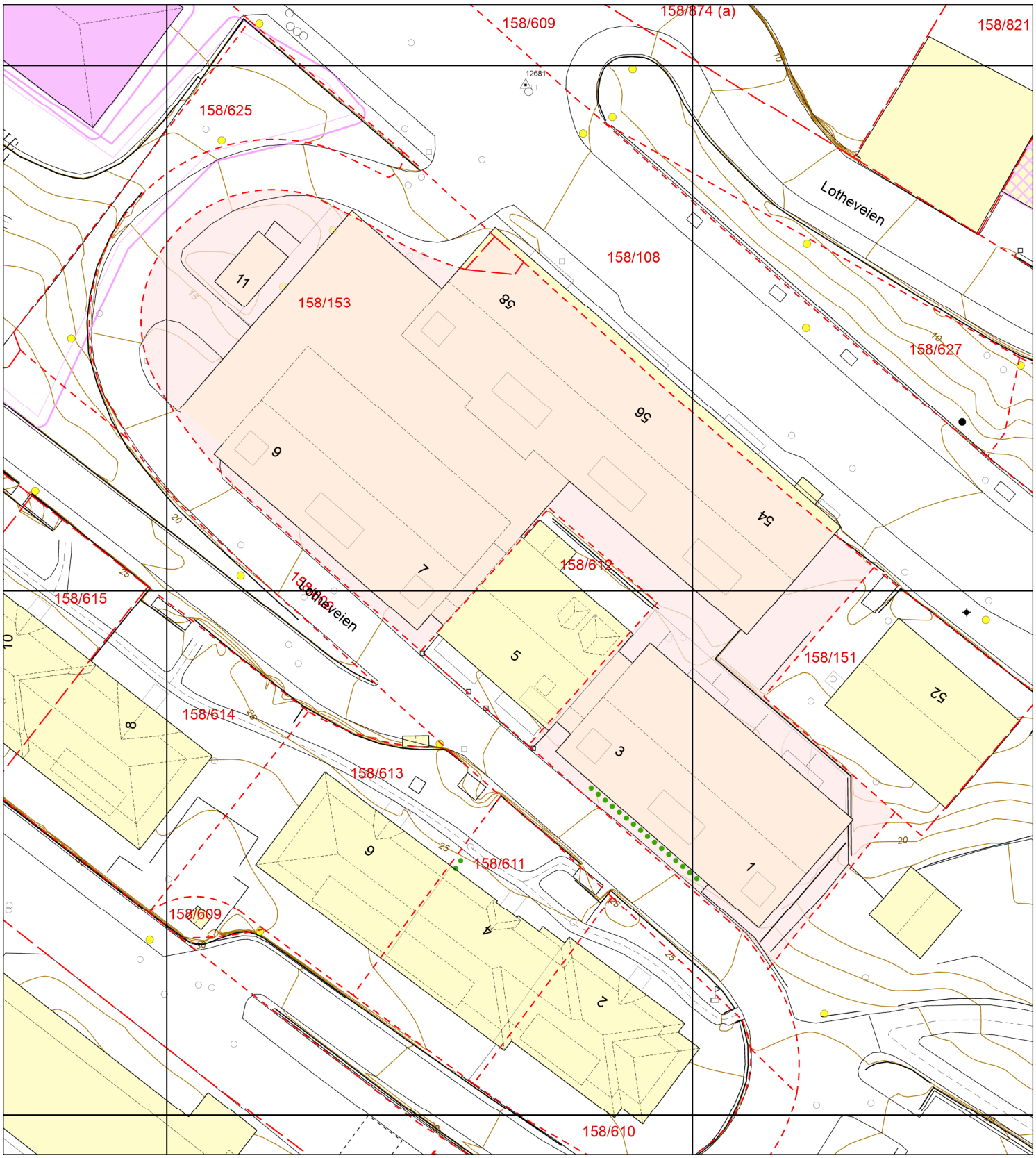
Fotgjengerstrøk (F)

Gang- og sykkelareal (F)

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.11.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/153/0/0
Adresse: <adresse>



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

V E D T E K T E R

f o r

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Michael Krohnsgate 54 har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget omfatter eiendommene Michael Krohns gate 54, Lotheveien 3 og 7 i Bergen med 53 leiligheter.

Borettslaget eier også garasjeanlegg, møterom og gjesteleilighet som skal brukes til felles formål for andelseierne eller til utleie når dette skjer i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i denne.

§ 2.

Andeler – ansvar.

Andelene skal være på kr. 500,- (kronerfemhundre). Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseierne.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve andel sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Det tilknyttede borettsinnskudd må overdras sammen med andelen.

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn til det. Godkjennelse kan

– utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjennelse.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 8.

Vedlikehold.

Andelseierne har den vedlikeholdsplikt av boligen som fremgår av borettslagsloven.

Andelseierne kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner, samt innvendige ombygginger m.v. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, felles rør, ledninger og anlegg.

Heller ikke kan andelseierne installere faste tekniske installasjoner inkl. rør og kabler gjennom borettslagets eiendom uten samtykke fra styret. Fastmonterte gassanlegg er ikke tillatt.

§ 9.

Styre.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 10.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst to tredjedeler av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall har samtykket, gjøre vedtak om

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

§ 11.

Firmategning.

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12.

Drift av møterom og gjesteleilighet.

Møtelokalet skal nyttes til kontaktskapende virksomhet for andelseierne herunder som møterom for ungdom og eldre.

Styret har ansvaret for driften av møterommet og gjesteleiligheten etter retningslinjer for utlån/utleie fastsatt av generalforsamlingen.

Driftsomkostningene i forbindelse med møte- og gjesterommene med fradrag av leieinntekter fordeles på andelseierne med 1/53 del på hver og innkalkuleres i husleien.

§ 13.

Parkering.

Utleie av parkeringsplasser skal bare skje mellom andelseiere/beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke om dette, men styret skal underrettes.

Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser til noen utenfor borettslaget. Salg internt krever styrets godkjennelse.

§ 14.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen en på forhånd varslet frist.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst totredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.

2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite, jfr. vedtektenes § 9 og 18.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 17.

Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 18.

Valgkomite.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 19

Stemmerett – fullmektig.

I generalforsamlingen har hver andel 1 – én – stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

§ 20.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21.

Forholdet til borettsloven.

For øvrig gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslagslov.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. juni 1979. Sist endret 25. mai 2020.